

PIANO ATTUATIVO

PL CM PRODUTTIVO

PIANO ATTUATIVO – ART. 14 LR 12/2005 SMI, IN SOSTITUZIONE E AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO
PER LO STESSO COMPARTO CONVENZIONATO IN DATA 23.06.2005 REP. 26469 – RACC. 5467,
PER IL QUALE SONO SCADUTI I TERMINI CONVENZIONALI

COMPARTO DI CUI AL FOGLIO 14, MAPPALI 1, 2, 3, 6, 7, 8, 77, 78, 80, 88, STRADA VICINALE VIA CONFINE (PARTE)
IN SOLFERINO (MN)

Proponente: **C. M. CARPENTERIA METALLICA SRL**
Via Dunant, 13
46040 Solferino (MN)
C.F. e P.I. 00151330206

RELAZIONE TECNICA DI PIANO ATTUATIVO CORREDATA DA STUDIO PAESAGGISTICO DI CONTESTO	ELABORATO: 2-RELAZ
	DATA: 25.01.2019
	AGG:




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	PROGETTISTA: ING. GERMANO BIGNOTTI	COLLABORATORI MASSIMO MOSCONI FRANCESCA CASTIONI PAOLO ROSA
--	---------------------------------------	--

PREMESSA

Il Comune di Solferino è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) – variante – approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22.11.2014 e divenuto vigente con la pubblicazione sul BURL n. 19 Serie Avvisi e Concorsi in data 06.05.2015.

Il PGT individua fra gli ambiti produttivi, gli “ambiti industriali a normativa speciale” (zona D2), per i quali viene fatto riferimento allo stato giuridico ed allo stato progettuale, con le relative norme edilizie e urbanistiche, di piani attuativi già approvati. A tali ambiti appartiene il comparto di Piano Attuativo “PL CM Produttivo” situato lungo la Strada Provinciale n. 12, a confine con il Comune di Castiglione delle Stiviere, convenzionato in data 23.06.2005 rep. 26469 – racc. 5467, Atto Registrato a Castiglione delle Stiviere il 04.07.2005 n. 546 e Trascritto il 12.07.2005 n. 3945/2299, per il quale sono scaduti i termini convenzionali.

Ne consegue la decadenza del Piano Attuativo già approvato e allo stato attuale risulta necessario rielaborarne il progetto al fine di una nuova approvazione per la ridefinizione dell’assetto planivolumetrico, mantenendo invariata la destinazione d’uso produttiva, la capacità edificatoria e la dotazione di aree per servizi pubblici che è stata completamente assolta con la monetizzazione in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica del precedente progetto.

Il nuovo Piano Attuativo viene proposto in conformità al PGT e pertanto per la sua approvazione viene fatto riferimento all’art. 14 della LR 12/2005 smi.

Il presente elaborato, supportato dagli altri elaborati grafici e descrittivi di progetto, viene redatto al fine di illustrare la nuova versione di Piano Attuativo con i relativi indirizzi attuativi e le connesse direttive e prescrizioni per l’esecuzione degli interventi. Inoltre lo stesso elaborato viene corredato di studio paesaggistico al fine di valutare la compatibilità delle previsioni progettuali con le componenti paesaggistiche e ambientali che caratterizzano il territorio, come da vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 smi (DM 24.08.1966), per il quale gli interventi dovranno essere assoggettati al procedimento di autorizzazione paesaggistica.

QUADRO CONOSCITIVO – STATO DI FATTO

L’analisi del quadro conoscitivo assume rilevanza in quanto costituisce il riferimento per la definizione del quadro programmatico del Piano Attuativo attraverso un percorso di valutazione di compatibilità paesaggistica e ambientale delle scelte progettuali.

La definizione del quadro conoscitivo del comparto di Piano Attuativo pone riferimento agli elaborati del progetto urbanistico approvato, oltre che alle risultanze dei rilievi planialtimetrici ed alle analisi del contesto territoriale e paesaggistico in cui le aree sono inserite e dell’inquadramento urbanistico tramite la consultazione del vigente PGT con i relativi elaborati. Ne consegue che per quanto di seguito illustrato debba essere fatto riferimento agli specifici elaborati grafici e descrittivi del presente piano attuativo relativi allo stato di fatto ed al quadro conoscitivo del contesto di riferimento.

SINTESI DELL'INQUADRAMENTO TERRITORIALE E ASSETTO MORFOLOGICO

Il comparto "PL CM Produttivo" è collocato a sud-ovest dell'abitato di Solferino, area confinante con il Comune di Castiglione delle Stiviere, in adiacenza sud alla Strada Provinciale n. 12. Il comparto confina a nord con la citata Strada Provinciale 12 congiungente il Comune di Solferino con il Comune di Castiglione delle Stiviere, a sud con il Canale Arno' (vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 smi che comprende la ex Legge 431/85 Galasso), ad est con un'area agricola, ad ovest con la strada vicinale via Confine e con l'insediamento produttivo esistente CM Carpenteria SRL, che insiste sul territorio comunale di Castiglione d/S.



Il comparto è costituito da una macroarea, ad oggi utilizzata come piazzale per i mezzi prodotti nello stabilimento esistente, caratterizzata da andamento altimetrico di declivio da nord a sud, con un dislivello, tra il punto più alto a nord-ovest del comparto e il punto più basso a sud-est del comparto, di circa 3 metri.

L'andamento quindi è discendente dalla Strada Provinciale n°12 al canale Arno'.

Dal punto di vista geologico, in base a quanto indicato nella componente geologica del PGT, il comparto appartiene alla classe di fattibilità 3 "Fattibilità con consistenti limitazioni", con elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale.

Il comparto nello stato di fatto è già utilizzato per l'attività produttiva con la seguente articolazione:

- area per la sosta degli addetti della ditta (area a nord-ovest del comparto);
- deposito mezzi (area centrale del comparto);
- deposito merci (area est e sud-ovest del comparto).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Il comparto di Piano Attuativo viene definito dalle seguenti aree:

- aree di proprietà dell'operatore identificate catastalmente al foglio 14 mapp.li 1, 2, 3, 6, 7, 8, 77, 78, 80, 88;
- area strada vicinale "Via Confine" per la porzione confinante con i mapp.li 1, 77, 6 del foglio 14.

In funzione della consultazione catastale e dei rilievi planimetrici, **la superficie complessiva del comparto, corrispondente alla Superficie Territoriale, risulta pari a circa 73.700 mq**, di cui 72.860 mq di proprietà dell'operatore e circa 840 mq relativi alla strada vicinale.

PIANO ATTUATIVO "PL CM Produttivo"				
Foglio	Mappale	Sup. Catastale	Sup. interessata	Proprietà
14	1	10.340 mq	10.340 mq	C.M. CARPENTERIA METALLICA SRL
14	2	120 mq	120 mq	
14	3	17.390 mq	17.390 mq	
14	6	6.380 mq	6.380 mq	
14	7	230 mq	230 mq	
14	8	4.800 mq	4.800 mq	
14	77	8.320 mq	8.320 mq	
14	78	1.870 mq	1.870 mq	
14	80	19.810 mq	19.810 mq	
14	88	3.600 mq	3.600 mq	
14	Strada Via Confine Solferino (parte)		840 mq	Strada Vicinale
Superficie Territoriale comparto Piano Attuativo (ST)			73.700 mq	
Superficie Territoriale di riferimento per dimensionamento capacità edificatoria (come da PL convenzionato)			72.860 mq	C.M. CARPENTERIA METALLICA SRL

SINTESI DELL'INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il comparto "PL CM Produttivo" viene definito dal PGT vigente come zona D2 "ambiti industriali a normativa speciale", per i quali viene fatto riferimento allo stato giuridico ed allo stato progettuale, con le relative norme edilizie e urbanistiche, di piani attuativi già approvati.

Il precedente Piano Attuativo "PL CM Produttivo", cui sono scaduti i termini convenzionali, è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 26.11.2004 e convenzionato in data 23.06.2005 rep. 26469 – racc. 5467, Atto Registrato a Castiglione delle Stiviere il 04.07.2005 n. 546 e Trascritto il 12.07.2005 n. 3945/2299.

INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE

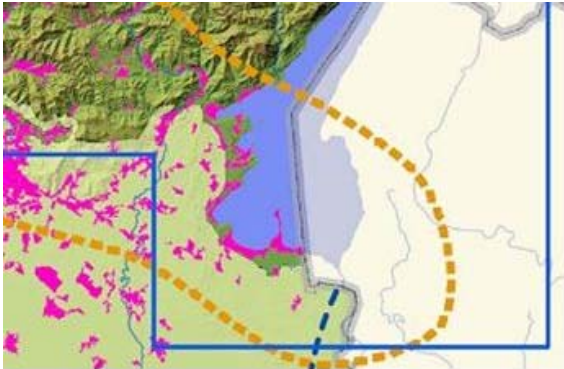
Relativamente al sistema dei vincoli, il comparto è interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi del DLgs 42/2004 smi con riferimento al DM 24.08.1966 per il territorio comunale ed alla ex Legge 431/1985 Galasso per il canale Arno'.

I principali riferimenti per la definizione dell'inquadramento paesaggistico sono costituiti dai piani e programmi di interesse sovra comunale, quali Piano Territoriale Regionale (PTR) con annesso Piano Paesaggistico Regionale

(PPR) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e, a livello comunale, dagli elaborati di componente paesaggistica del PGT:

- il comparto è collocato ad ovest del territorio comunale di Solferino, per il quale il PTR individua l'appartenenza al sistema territoriale della fascia collinare "Morene del Garda". Tale ambito geografico presenta rilevanti necessità di tutela paesaggistica, in particolare relativamente al consumo di suolo ed alla realizzazione di nuovi insediamenti isolati dall'edificato esistente.

Con riferimento a tale tutela, si rileva che l'ambito di intervento è già previsto come trasformabile ai sensi della pianificazione urbanistica comunale vigente;

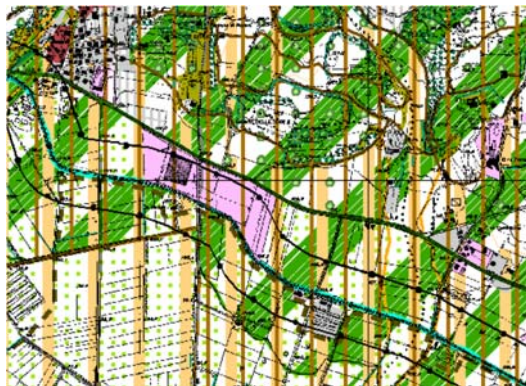


PTR sistemi territoriali



PPR ambiti geografici

- la previsione urbanistica del comparto viene individuata dal PTCP con indicazione di ambiti disponibili all'edificazione;



PTCP indicazioni paesaggistiche



PTCP indicazioni insediative

- il PGT individua per il comparto la classe di sensibilità paesaggistica di livello 4 – elevata.



classi di sensibilità paesaggistica

- classe di sensibilità paesaggistica MOLTO ELEVATA
- classe di sensibilità paesaggistica ELEVATA
- classe di sensibilità paesaggistica MEDIA

PGT classi di sensibilità paesaggistica

QUADRO PROGRAMMATARIO – STATO DI PROGETTO

Il progetto di Piano Attuativo viene elaborato in aggiornamento e sostituzione di quello convenzionato nel 2005 in coerenza con le relative previsioni insediative dal punto di vista della destinazione d'uso produttiva, della capacità edificatoria, della dotazione di aree per servizi pubblici che è stata completamente assolta con la monetizzazione in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica e dell'assetto planivolumetrico di massima, pur con aggiornamento di quest'ultimo in ordine alle esigenze dell'attività produttiva.

PROPOSTA DI PROGETTO – RIDEFINIZIONE ASSETTO PLANIVOLUMETRICO E INDIRIZZI ATTUATIVI

La proposta di assetto planivolumetrico e gli indirizzi attuativi per il comparto prevedono:

- la conferma dell'utilizzo dell'area di proprietà per l'attività produttiva con articolazione in: area di sosta mezzi dipendenti (parte nord-ovest), area deposito mezzi di produzione (parte centrale), area per edificazione di un nuovo organismo edilizio (capannone) con annessa palazzina uffici (parte est), aree per viabilità e piazzali connessi al nuovo organismo edilizio;
- la realizzazione di un nuovo accesso carraio dalla Strada Provinciale n. 12 a nord-est del comparto al fine di agevolare l'accesso e l'uscita dei mezzi in sostituzione dell'attuale accesso dalla strada vicinale Via Confine, garantendo maggiore sicurezza stradale e riducendo il traffico sulla vicinale che attraversa le aree produttive. Il nuovo accesso carraio viene previsto in conformità all'art. 22 del Codice della Strada ed all'art. 45 del relativo Regolamento di Attuazione (accessi alle strade extraurbane), con un ampio piazzale sulla proprietà privata in adiacenza al sedime stradale che consentirà ai mezzi di limitare l'invasione di corsia opposta nelle manovre di uscita e di agevolare l'accesso dalla viabilità;
- il divieto di accesso e uscita per i mezzi pesanti dalla strada vicinale via Confine, per la quale al momento non viene prevista chiusura dell'accesso carraio ed il relativo sedime potrà essere oggetto di acquisizione da parte dell'operatore in seguito ad una specifica richiesta ai Comuni di Solferino e Castiglione delle Stiviere, al fine di collegare le aree produttive attraversate dalla stessa viabilità.

Il sedime della strada vicinale appartiene al comparto di Piano Attuativo ma non rientra nella superficie edificabile per la determinazione della capacità edificatoria;

- la conferma della definizione di fasce di rispetto non edificabili nel seguente modo: 30 metri sul lato nord del comparto dal sedime della SP 12; 15 metri sul lato sud del comparto dal sedime del canale Arno'. Nelle fasce di rispetto verranno realizzate opere di mitigazione e opere per viabilità e piazzali. Sui restanti lati est e ovest il limite edificabile viene previsto a 10 metri dalla recinzione;
- la conferma della recinzione, per la maggior parte del perimetro già presente, all'esterno una fitta siepe sempreverde. Sul lato confinante con il canale Arno', come già previsto per il Piano Attuativo approvato, il filare di siepe verrà realizzato a non meno di 4 metri dal ciglio della scarpata che argina il canale, mentre la recinzione verrà realizzata a 5 metri dallo stesso ciglio della scarpata, al fine di garantire la possibilità al Consorzio di Bonifica di effettuare la normale manutenzione del canale Arno';
- la conferma di mitigare e integrare nel miglior modo possibile l'inserimento dei nuovi manufatti interni al comparto con il contesto circostante, secondo le prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e a seguito del sopralluogo avvenuto in data 20.04.2004, a nord del comparto,

parallelamente alla Strada Provinciale 12, e a est dello stesso, viene previsto l'insediamento di alberi ad alto fusto all'interno della recinzione. La disposizione degli stessi non è realizzata a filari regolari, bensì a gruppi di alberi ad altezza variabile, allo scopo di oscurare gli eventuali manufatti in progetto e movimentare lo sky line dei prospetti dell'intero intervento.

DIMENSIONAMENTO PIANO ATTUATIVO – DISTRIBUZIONE DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE (REGIME DELLE AREE)

In funzione della proposta di assetto planivolumetrico del comparto con i relativi indirizzi attuativi, viene di seguito proposto il dimensionamento del Piano Attuativo e la distribuzione della Superficie Territoriale (ST).

PIANO ATTUATIVO "PL CM Produttivo"		
Conferma del dimensionamento Piano Attuativo Convenzionato il 23.06.2005 - rep. 26469 - racc. 5467 Atto Registrato a Castiglione d/S il 04.07.2005 n. 546 e Trascritto il 12.07.2005 n. 3945/2299		
Superficie Territoriale (ST) del comparto		73.700,00 mq
Superficie Fondiaria di riferimento per capacità edificatoria	<i>immobili CM</i>	72.860,00 mq
Rapporto di copertura		60,00 %
Superficie Coperta massima		43.716,00 mq
Altezza massima		10,00 m
Dotazione aree di interesse pubblico	<i>20% del comparto</i>	14.572,00 mq
Monetizzazione aree di interesse pubblico	<i>già effettuata</i>	14.572,00 mq
Dimensionamento e Destinazione d'uso delle aree interne al comparto		
Area edificabile (Superficie Fondiaria)		72.860,00 mq 99% ST
Area per strada vicinale via Confine Solferino		840,00 mq 1% ST
Totale comparto		73.700,00 mq 100% ST
Verifica dotazione aree servizi pubblici del Piano Attuativo: già effettuata nel PL convenzionato		
Dotazione aree di interesse pubblico		14.572,00 mq
Monetizzazione aree di interesse pubblico	già effettuata	14.572,00 mq

Dalla tabella di dimensionamento del Piano Attuativo e di distribuzione della Superficie Territoriale si osserva la conferma del Piano Attuativo approvato e convenzionato:

- la Superficie Territoriale (ST) del comparto è pari a 73.700 mq come indicato nel quadro conoscitivo relativamente all'identificazione catastale;
- la Superficie Coperta massima realizzabile è pari a 43.716 mq, con rapporto di copertura del 60% della Superficie Fondiaria;
- la dotazione di servizi pubblici è già stata assolta con la relativa completa monetizzazione in sede di convenzione del precedente Piano Attuativo e non subisce variazione;
- per la definizione del regime delle aree, la Superficie Territoriale viene suddivisa in aree all'interno del comparto nel seguente modo:
 - Superficie Fondiaria (72.860 mq), ovvero area edificabile destinata ad attività produttiva e aree pertinenziali private a parcheggio, a viabilità, a verde, a servizi tecnologici. Nella Superficie Fondiaria viene ricompresa anche l'area per il piazzale adiacente al nuovo accesso carraio privato dalla SP 12;
 - Area per viabilità vicinale (840 mq) corrispondente al sedime di via Confine.

DIRETTIVE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le seguenti direttive e norme tecniche di attuazione propongono la disciplina degli interventi di realizzazione del quadro progettuale del Piano Attuativo e pertanto le stesse, in funzione del proprio livello di prescrittività, dovranno essere rispettate nella redazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi. Tali progetti dovranno inoltre perseguire e quindi attuare gli obiettivi e le considerazioni effettuate nei precedenti paragrafi di illustrazione del quadro programmatico e dell'assetto planivolumetrico.

AREA DESTINATA ALL'EDIFICAZIONE

In funzione del dimensionamento di Piano Attuativo e della distribuzione della Superficie Territoriale (regime delle aree), l'area destinata all'edificazione rappresenta il riferimento per l'insediamento della Superficie Coperta e l'ipotetica articolazione degli organismi edilizi:

- Superficie Coperta massima = 43.716 mq;
- Altezza massima = 10 metri;
- Distanza dai confini = 30 metri dalla Strada Provinciale; 15 metri dal canale Arno'; 10 metri dai confini est e ovest dell'area di proprietà.

Il progetto di Piano Attuativo nella definizione dell'assetto planivolumetrico del comparto propone un'ipotetica rappresentazione sia dell'area edificabile sia dei volumi realizzabili. In sede di progettazione dell'intervento edilizio per il rilascio del titolo abilitativo potrà essere prevista diversa articolazione dell'organismo edilizio con le relative aree di pertinenza. Si rimanda pertanto a tale fase la valutazione dei progetti edilizi in rapporto alla coerenza con l'assetto planivolumetrico generale proposto dal Piano Attuativo.

Per le aree scoperte si prevede la conferma dell'utilizzo dell'area di proprietà con articolazione in: area di sosta mezzi dipendenti (parte nord-ovest), area deposito mezzi nuovi di produzione (parte centrale), aree accesso carraio, per viabilità e piazzali connessi al nuovo organismo edilizio.

Le aree scoperte per parcheggio dipendenti, per deposito mezzi nuovi di produzione e per viabilità e piazzali interni all'area edificabile sono previste in terreno costipato con finitura in ghiaia (parcheggio e viabilità), tuttavia in funzione delle esigenze dell'azienda e del progetto del nuovo organismo edilizio verranno definite le effettive pavimentazioni in asfalto.

Riguardo alle recinzioni, si conferma la recinzione già esistente per la maggior parte del perimetro. Sul lato confinante con il canale Arno', come già previsto per il Piano Attuativo approvato, la recinzione verrà realizzata a 5 metri dal ciglio della scarpata del corso d'acqua, al fine di garantire la possibilità al Consorzio di Bonifica di effettuare la normale manutenzione.

NUOVO ACCESSO CARRAIO DALLA STRADA PROVINCIALE N. 12

Come anticipato negli indirizzi attuativi, si prevede la realizzazione di un nuovo accesso carraio dalla Strada Provinciale n. 12 a nord-est del comparto, circa al Km 2+300 lato destro, al fine di agevolare l'accesso e l'uscita dei mezzi in sostituzione dell'attuale accesso dalla strada vicinale Via Confine, garantendo maggiore sicurezza stradale e riducendo il traffico sulla vicinale che attraversa le aree produttive.

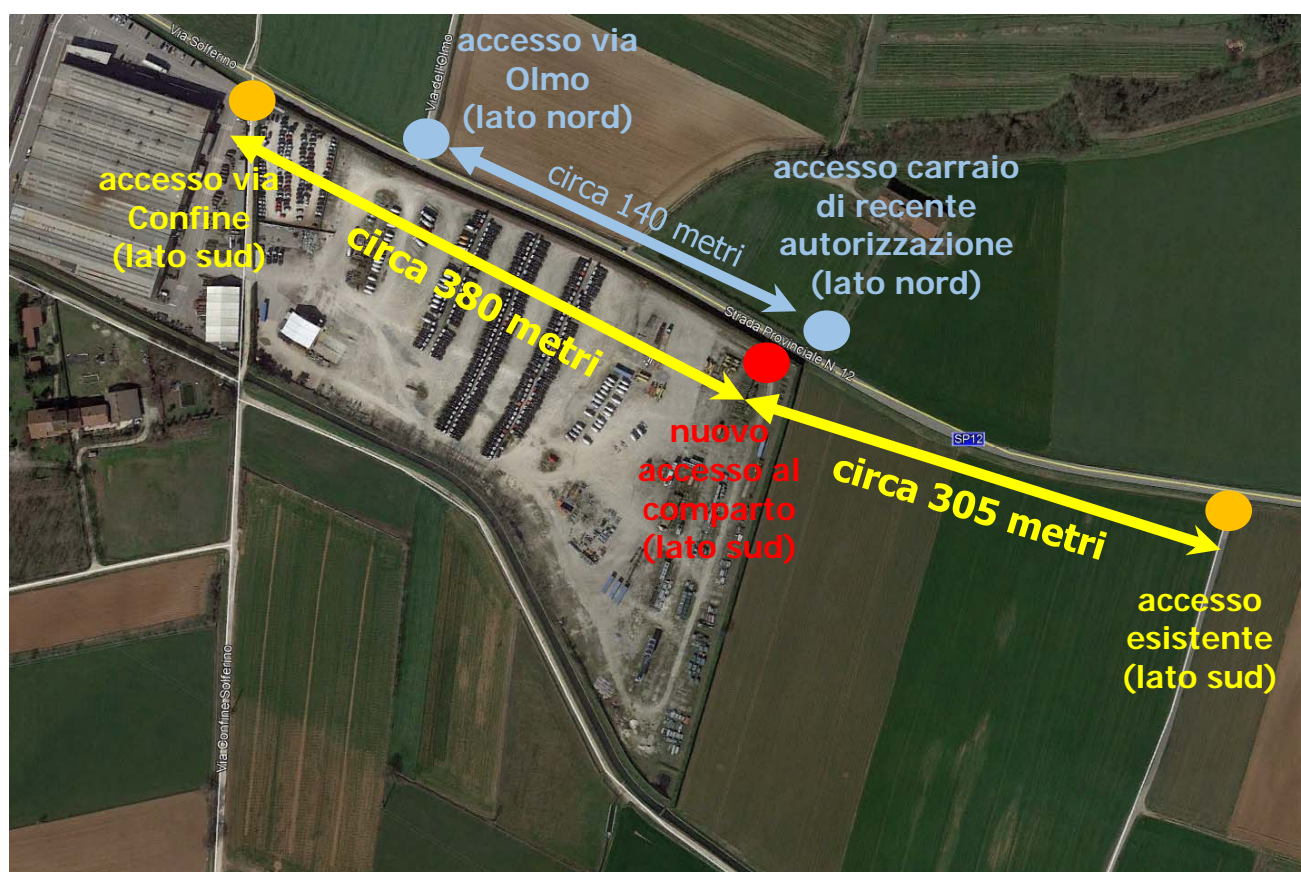
Il nuovo accesso carraio viene previsto in conformità all'art. 22 del Codice della Strada ed all'art. 45 del relativo Regolamento di Attuazione (accessi alle strade extraurbane), con un ampio piazzale sulla proprietà privata in adiacenza al sedime stradale che consentirà ai mezzi di limitare l'invasione di corsia opposta nelle manovre di

uscita e di agevolare l'accesso dalla viabilità. Il sedime di tale piazzale verrà asfaltato e fino alla proprietà pubblica della SP 12 appartiene alla superficie Fondiaria destinata all'edificabilità. Viene previsto di realizzare la nuova recinzione in posizione arretrata a confine con il piazzale di manovra.

Per il nuovo accesso carraio viene effettuata specifica richiesta di autorizzazione al settore viabilità della Provincia di Mantova.

Al fine della dimostrazione della conformità con il Codice della Strada, viene posto riferimento all'art. 45 comma 3 del relativo Regolamento di Attuazione: *"nelle strade extraurbane secondarie sono consentiti accessi privati purché realizzati a distanza non inferiore di norma a 300 m tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia. L'ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino a un minimo di 100 m, qualora, in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele. La stessa deroga può essere applicata per tratti di strade che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasferibili dagli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti"*.

Il nuovo accesso carraio, circa al Km 2+300 lato destro, rispetta la distanza di 300 metri dagli altri accessi carrai posti sullo stesso lato (sud) della Strada Provinciale n. 12 e si trova circa di fronte ad un altro accesso carraio privato recentemente autorizzato dalla Provincia di Mantova.



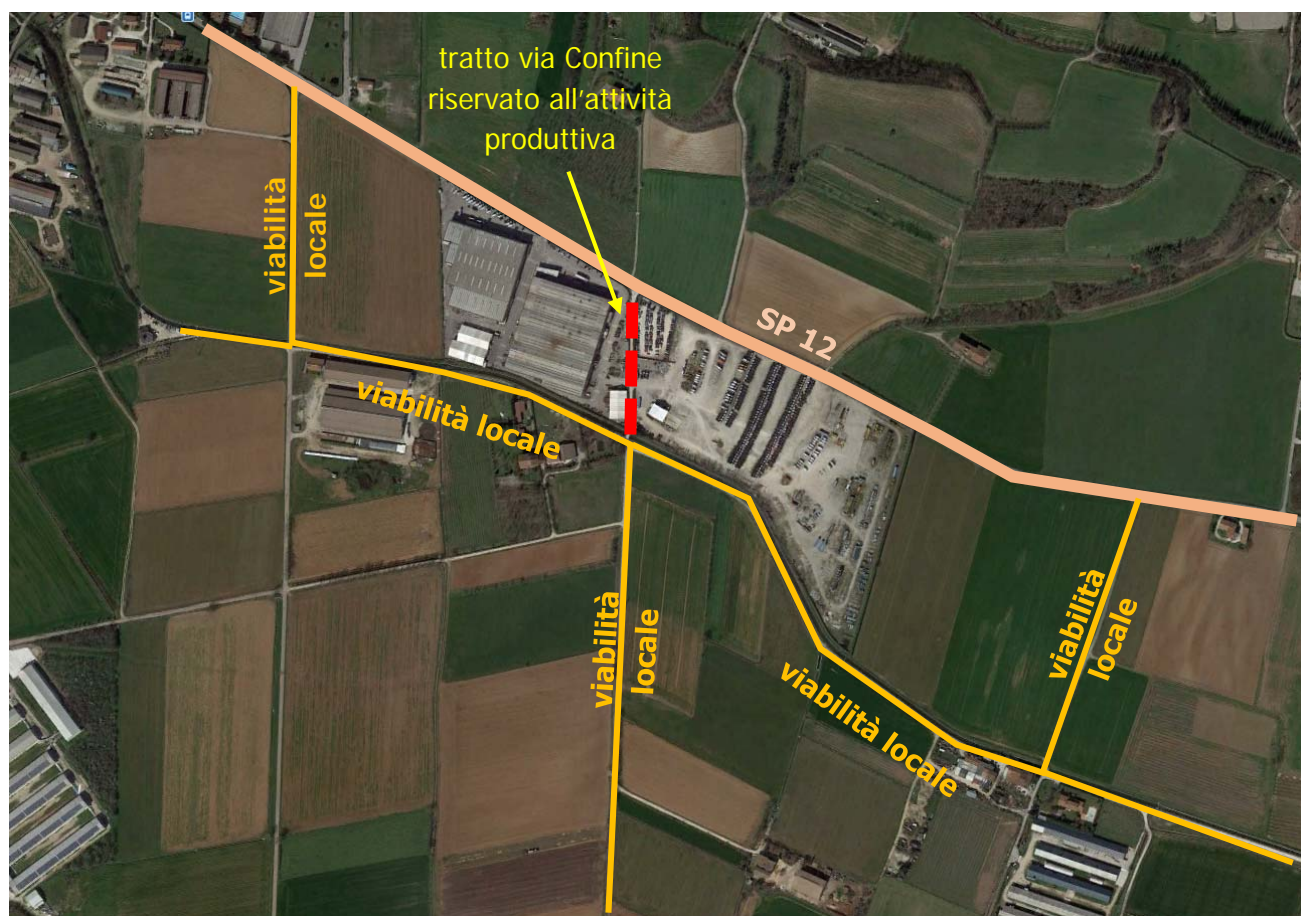
Schema verifica distanze accessi carrai (misurazioni google earth)

AREA PER VIABILITÀ VICINALE VIA CONFINE

Per la porzione di strada vicinale Via Confine ricompresa nel comparto non vengono previste particolari opere di trasformazione, se non eventualmente la riqualificazione del manto stradale. Il sedime stradale potrà essere interessato da opere di realizzazione di sottoservizi per la fornitura al comparto in funzione delle esigenze degli specifici progetti degli interventi edilizi. Inoltre da via Confine potranno essere realizzati nuovi accessi carrai all'area edificabile al fine di organizzare i collegamenti con l'insediamento produttivo esistente a ovest della stessa strada vicinale.

Come anticipato negli indirizzi attuativi, in funzione della realizzazione di un nuovo accesso carraio dalla SP 12 a nord-est del comparto, si prevede di disporre il divieto di accesso e uscita per i mezzi pesanti dalla strada vicinale. Non viene prevista chiusura dell'accesso carraio esistente ed il sedime potrà essere oggetto di acquisizione da parte dell'operatore in seguito ad una specifica richiesta ai Comuni di Solferino e Castiglione delle Stiviere, al fine di collegare le aree produttive attraversate dalla stessa viabilità.

Per quanto riguarda l'utenza locale che deve raggiungere gli insediamenti rurali a sud dell'ambito in progetto, si precisa che la porzione di via Confine ricompresa nel comparto non viene frequentemente utilizzata, in quanto è sostanzialmente dedicata all'attività produttiva. Gli utenti accedono già principalmente dalla strada laterale a ovest del comparto produttivo esistente sul territorio di Castiglione ed anca da quella ad est del comparto in territorio di Solferino, pertanto anche nell'ottica della futura acquisizione della porzione di via Confine da parte dell'operatore del Piano Attuativo, si ritiene che non si possano configurare ricadute negative sulla circolazione locale, andando anzi a migliorare le condizioni di sicurezza della circolazione.



Schema viabilità locale

OPERE A VERDE

Con riferimento alle previsioni per le opere a verde dovranno essere insediati elementi vegetazionali (arbusti e alberi) con essenze autoctone.

La realizzazione delle opere a verde viene prevista come opera di mitigazione in attuazione della prescrizione della Soprintendenza per il Piano Attuativo approvato nel 2004:

- conferma della siepe sempreverde già realizzata all'esterno della recinzione del comparto sui lati ovest (lungo via Confine), nord (lungo SP 12), est (lungo il confine);
- completamento della siepe sempreverde sul lato sud del comparto lungo il canale Arno'. Il filare di siepe verrà realizzato a non meno di 4 metri dal ciglio della scarpata che argina il canale, mentre la recinzione verrà realizzata a 5 metri dallo stesso ciglio della scarpata, al fine di garantire la possibilità al Consorzio di Bonifica di effettuare la normale manutenzione del corso d'acqua;
- sui lati ovest (lungo via Confine), nord (lungo SP 12), est (lungo il confine);
- realizzazione di fascia alberata con essenze autoctone di medio e alto fusto sul lato nord del comparto parallelamente alla Strada Provinciale 12, all'interno della recinzione, per una larghezza di circa 10 metri;
- realizzazione di fascia alberata con essenze autoctone di medio e alto fusto sul lato est del comparto parallelamente al confine, all'interno della recinzione, con specifiche aiuole intervallate nel sedime della strada privata a lato dell'organismo edilizio in progetto.

RETI TECNOLOGICHE – SOTTOSERVIZI

Le reti tecnologiche (sottoservizi) verranno realizzate con allaccio alle reti già esistenti in corrispondenza dell'insediamento produttivo esistente sul territorio di Castiglione e dell'incrocio fra la SP 12 e via Confine, in accordo e secondo le specifiche degli enti gestori. Le opere di estensione dei sottoservizi per raggiungere il nuovo organismo edilizio verranno realizzate all'interno della proprietà dell'operatore.

In funzione del nuovo assetto planivolumetrico del Piano Attuativo non viene prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in cessione al Comune in quanto trattasi principalmente di opere di allaccio per la fornitura al comparto.

Per quanto riguarda il piazzale in corrispondenza del nuovo accesso carraio viene previsto impianto di illuminazione stradale e rete di raccolta della acque meteoriche che saranno gestite in conformità alla normativa vigente in termini di invarianza idraulica.

Allo stesso modo la rete fognaria acque meteoriche a servizio delle aree interne all'area edificabile per nuovi organismi edilizi e per le aree pertinenziali scoperte verrà gestita, oltre che ai sensi dell'invarianza idraulica, anche ai sensi delle norme in materia di inquinamento.

Relativamente all'invarianza idraulica, che ai sensi della normativa vigente verrà affrontata nel progetto definitivo del nuovo organismo edilizio, il Piano Attuativo propone già un'ipotetica localizzazione dell'invaso di captazione delle acque meteoriche in posizione sud-est del comparto.

VALUTAZIONE PRELIMINARE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA AMBIENTALE

VERIFICA DI COERENZA DEL QUADRO PROGETTUALE CON IL QUADRO CONOSCITIVO

Al fine della valutazione preliminare della compatibilità paesaggistica del progetto si propone di seguito la verifica della coerenza del quadro programmatico del Piano Attuativo con gli indirizzi e gli obiettivi espressi nel quadro conoscitivo paesaggistico ambientale del contesto di appartenenza del comparto e con gli obiettivi del precedente progetto di Piano Attuativo già approvato e convenzionato.

INDIRIZZO – OBIETTIVO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA
Il Piano Territoriale Regionale segnala l'appartenenza del territorio comunale al sistema pedemontano (anfiteatro morenico del Garda) che presenta necessità di tutela paesaggistica, in particolare relativamente al consumo di suolo ed alla realizzazione di nuovi insediamenti isolati dall'edificato esistente.
AZIONI DI PROGETTO
Il Piano Attuativo considera un comparto per attività produttiva già previsto dal PGT con un progetto già approvato nel 2004. Non si configurano pertanto impatti sulla percentuale di consumo di suolo.
INDIRIZZO – OBIETTIVO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA
Il territorio comunale è interessato dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 smi. Per quanto riguarda la struttura del paesaggio, il comparto d'intervento è già previsto con destinazione produttiva e possiede già vocazione alla trasformazione.
AZIONI DI PROGETTO
Il progetto risulta coerente con l'ambito produttivo e si ritiene che non provochi incidenza negativa sulla struttura del paesaggio in quanto si inserisce all'interno della previsione insediativa già approvata. La revisione del Piano Attuativo aggiorna l'assetto planivolumetrico del comparto già previsto e ripropone le previsioni di mitigazione con opere a verde in conformità alle indicazioni della Soprintendenza. Dal punto di vista "funzionale", la previsione di realizzazione di un nuovo accesso carraio dalla Strada Provinciale 12 consentirà di agevolare l'accesso e l'uscita dei mezzi in sostituzione dell'attuale accesso dalla strada vicinale Via Confine, garantendo maggiore sicurezza stradale e riducendo il traffico sulla vicinale che attraversa le aree produttive.

Facendo seguito alla verifica della coerenza del quadro progettuale risulta possibile esprimere in modo favorevole la valutazione della compatibilità paesaggistica.