

ART. 40 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 21

Subambito: /

Destinazione prevalente: **produttivo**

(AdT DI NUOVA PREVISIONE)

OBIETTIVI DEL PIANO

Ambito a completamento del tessuto produttivo esistente non ricompreso nelle Aree Agricole Strategiche definite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Brescia.

ESTENSIONE

20.624 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

Ambito collocato nel settore sud-ovest del Comune, a nord della località di Bottenago; risulta essere confinante con il tessuto urbano consolidato.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato ☐
In aderenza al tessuto urbano consolidato ☒
Esterno ed isolato dal tessuto urbano consolidato ☐
In aderenza al NAF di ☐
Al confine con il Comune di ☐

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale ☐
Terziario ☐
Produttivo (AdT 22) ☒
Salvaguardia urbana ☐
Viabilità pubblica ☒
Servizi pubblici ☐
Ambiti extraurbani ☒

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa
Bassa
Media
Alta
Molto alta

1 ☐
2 ☐
3 ☒
4 ☐
5 ☐

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni
Con modeste limitazioni
Con consistenti limitazioni
Con gravi limitazioni

1 ☐
2 ☒
3 ☐
4 ☐

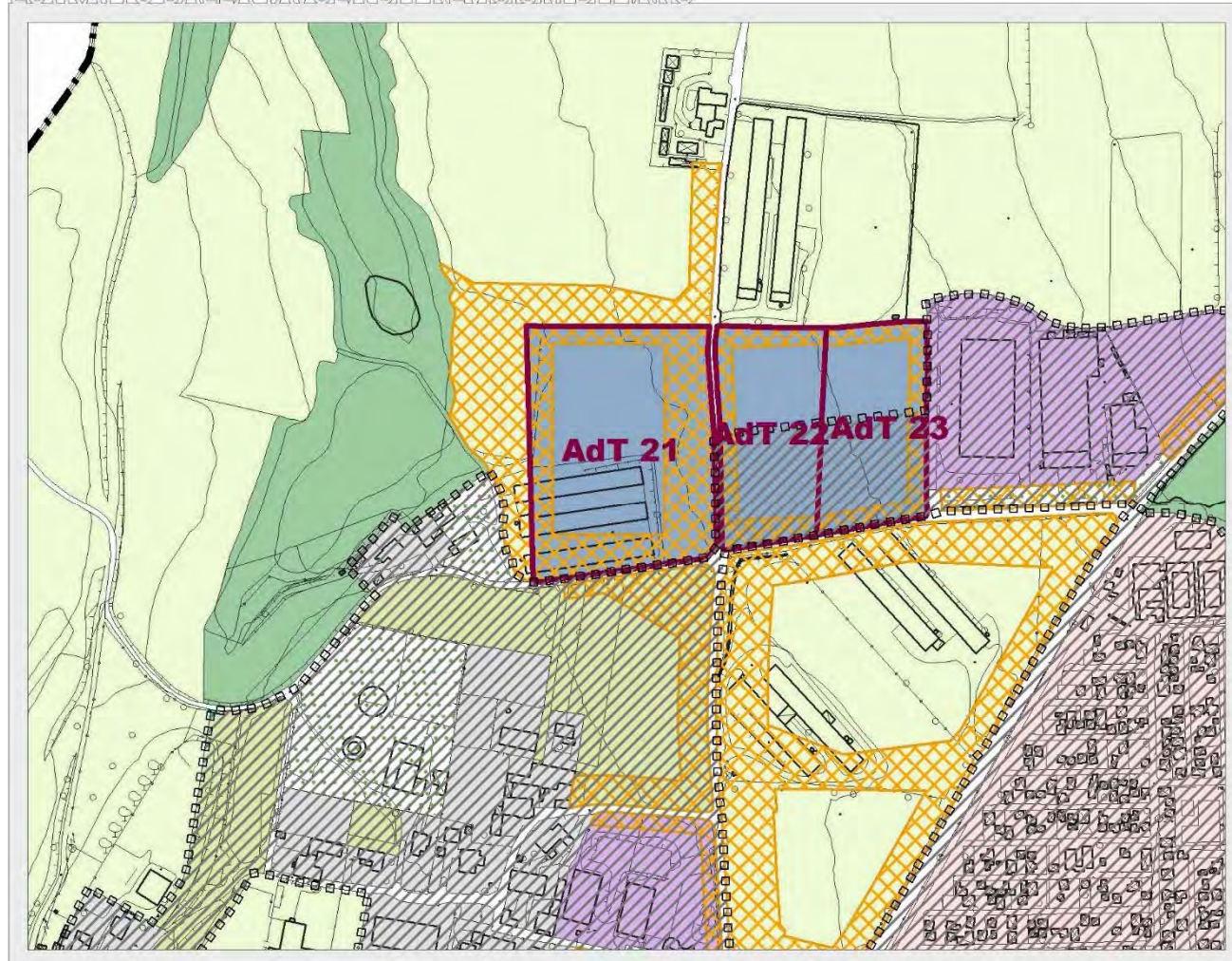
INTERFERENZE

Beni culturali ☐
Bellezze individue ☐
Bellezze d'insieme ☒
Vincoli paesistici ☐
Zone d'interesse archeologico ☐
Parchi regionali, SIC, ZPS ☐

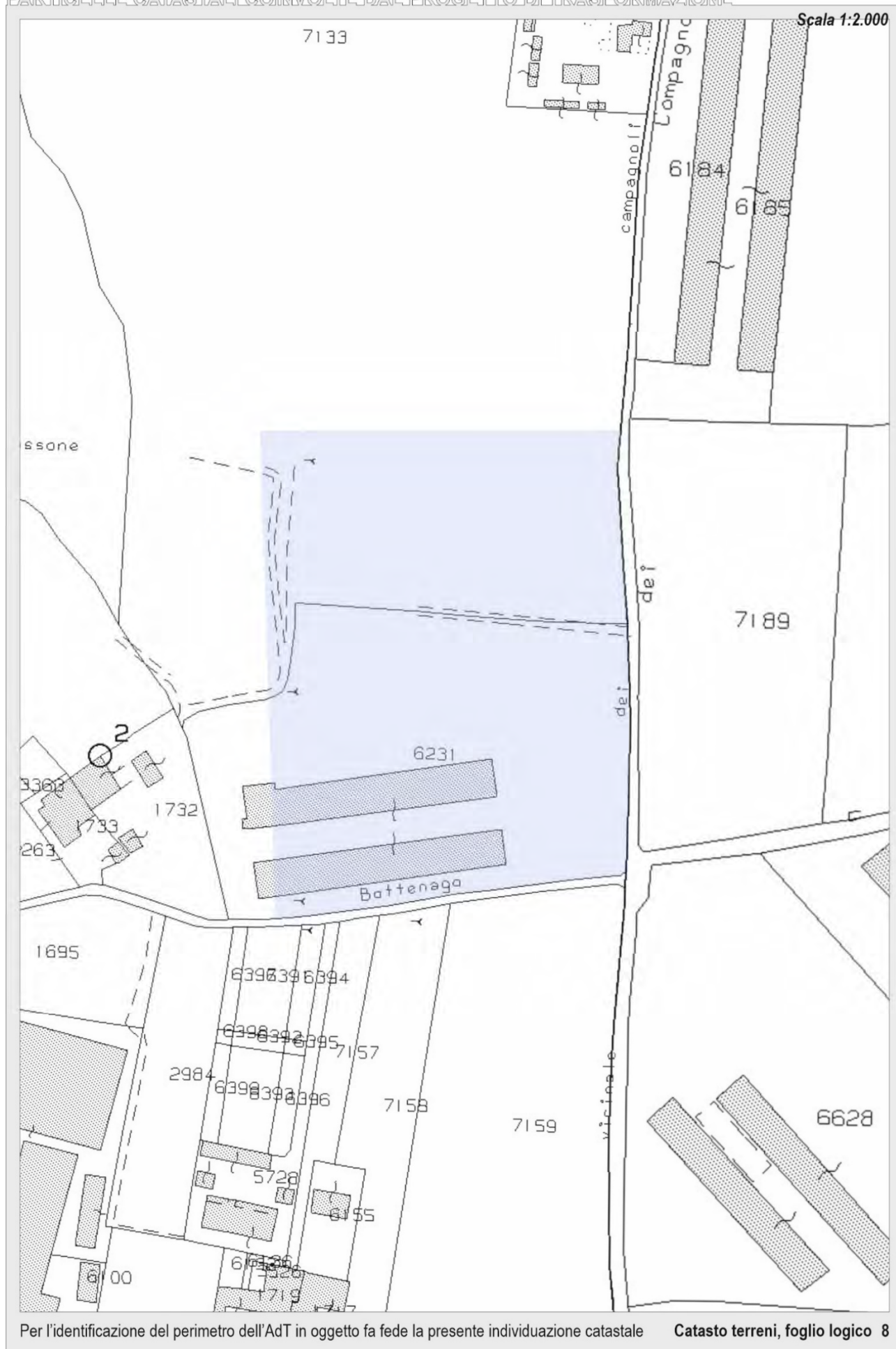
PIF ☐
ATE ☐
Centro abitato (art. 4, D.Lgs. 285/1992) ☐
Classe 4 fattibilità geologica ☐
Rispetto captazione acque sorgive ☐
Depuratori ☐

Rispetto cimiteriale ☐
Allevamenti zootecnici ☒
Rispetto stradale ☒
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo
(art. 142, D.Lgs. 42/2004) ☐
Riduzione di superfici aziendali
Fascia tutelata: fiumi - torrenti - corsi d'acqua
(art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs. 42/2004) ☐

ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA E DELLE FASCE DI MITIGAZIONE



DOCUMENTO DI PIANO



PLANIVOLUMETRICO DI MASSIMA

Ambito di Trasformazione 21

Destinazione prevalente: **produttiva**

Estensione: **20.624 mq [salvo rilievo topografico con
misurazione effettiva delle superfici]**

Superficie coperta massima realizzabile: **10.312,00 mq**

Altezza: - **del fronte 16,50 m**

- **dell'edificio 22,00 m**

- **urbanistica 3,00 m**

LEGENDA

	Confine amministrativo comunale		PdC 17/2021 Pratica edilizia 60/2020
	Perimetro TUC		Perimetro NAF
	Concentrazione volumetrica		Aree di impermeabilizzazione

SISTEMA DEI VINCOLI

	Classe 4: Fattibilità geologica con gravi limitazioni
	Vincolo idrogeologico (art. 1, R.D. 30/01/1923, n. 3267)
	Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142, D.Lgs. 22/01/2004, n. 42)
	Fascia tutelata: fiumi - torrenti - corsi d'acqua (art. 142,1,c, D.Lgs. 22/01/2004, n. 42)
	Boschi non trasformabili
	Boschi trasformabili
	Boschi trasformabili per pubblica utilità
	Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune Art. 32 NTA PTCP vigente) (Fonte: Studio RIM)
	Limite rispetto allevamenti zootecnici Regolamento di Igiene Comunale (in deroga al RLI art. 53, L.R. 26/10/1981, n. 64)
	Limite rispetto stradale (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285)

AZIONI DI PIANO

	AdT a destinazione prevalentemente residenziale
	AdT a destinazione prevalentemente produttiva
	AdT a destinazione prevalentemente alberghiera
	AdT a destinazione prevalentemente servizi pubblici o di interesse pubblico
	Unità Minime di Intervento
	Fasce di mitigazione

IL SISTEMA URBANO ED EXTRAURBANO

	Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale esistenti		Verde Urbano di Salvaguardia
	Ambiti territoriali a prevalente destinazione produttiva esistenti		
	Ambiti territoriali a prevalente destinazione ricettiva-ristorativa esistenti		
	Ambiti territoriali a prevalente destinazione turistico/alberghiero esistenti		
	AAS - Aree agricole di salvaguardia		AS - Aree di salvaguardia
	AM - Ambiti di mitigazione/protezione ambientale e paesistica / Aree di riforestazione		
	Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo (Vedasi Piano dei Servizi)		

scala 1:1.000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE 21

Subambito: /

Destinazione prevalente: produttivo

La RETE ECOLOGICA COMUNALE recepisce i disposti della: Rete Ecologica Regionale, Rete Ecologica Provinciale e Rete Verde Paesaggistica

RETE ECOLOGICA REGIONALE



L'Ambito di Trasformazione 3b ricade negli **ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER**.

Elementi di secondo livello

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani et al., 2007. Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda. FLA e Regione Lombardia; Bogliani et al., 2009. Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi lombarde. FLA e Regione Lombardia); UC14 Colline carsiche bresciane; MI13 Val Carobbio-Serle;

INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

2) Elementi di secondo livello:

Necessario intervenire attraverso il ripristino della vegetazione lungo i canali e le rogge, il mantenimento delle siepi, il mantenimento del mosaico agricolo, la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, la gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche. Di fondamentale importanza attuare una attenta ed accurata gestione naturalistica della rete idrica minore.

Varchi

Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica:

Varchi da mantenere:

1) due varchi presenti nel comune di Padenghe sul Garda, a confine con Soiano del Lago.

Varchi da deframmentare:

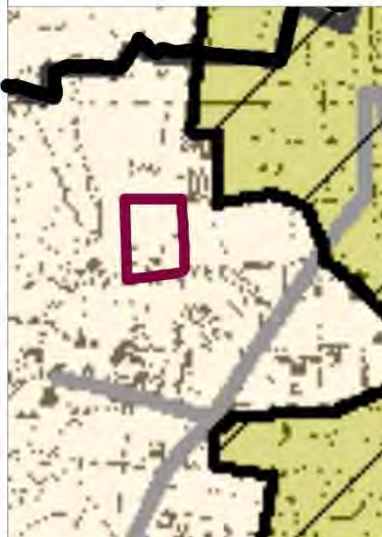
1) in comune di Desenzano del Garda, tra il Monte Recciago e l'abitato di Maguzzano, al fine di permettere il superamento della strada Maguzzano - Desenzano del Garda;

2) in comune di Padenghe sul Garda, al fine di consentire l'attraversamento della strada che collega l'abitato di Padenghe sul Garda con Moniga del Garda.

Varchi da mantenere e deframmentare:

1) tra i comuni di Manerba del Garda e Polpenazze del Garda, all'altezza di Crociale.

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



L'AdT 3b ricade negli **AMBITI URBANI E PERIURBANI PREFERENZIALI PER LA RICOSTRUZIONE ECOLOGICA DIFFUSA**

Art. 51 Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa

2. Obiettivi della Rete Ecologica:

a) Riequilibrio di un ambito territoriale fortemente problematico attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) valorizzando l'esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali derivanti dalla pressione esercitata dal sistema insediativo urbano e migliorare la resilienza territoriale.

3. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

a) contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;

b) sfavorire in linea di massima l'incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;

c) favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;

d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza ecopaesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;

e) favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le externalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;

f) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nel documento Rete Ecologica Regionale (giugno 2010) all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale - Elementi di secondo

4. La provincia, in collaborazione con i comuni interessati:

a) verifica che gli strumenti di governo del territorio comunali rispettino le indicazioni di contenimento delle espansioni urbane e di limitazione delle espansioni lineari lungo le infrastrutture viarie e suggerisce interventi di mitigazione paesistico - ambientale a mitigazione delle pressioni indotte dalle trasformazioni;

b) favorisce politiche di concentrazione delle funzioni produttive con l'obiettivo di tendere alla realizzazione di aree ecologicamente attrezzate che minimizzino gli impatti sul contesto circostante;

c) verifica che gli elementi costitutivi delle reti ecologiche comunali si integrino con le indicazioni di livello provinciale e regionale e siano coerenti con le analoghe previsioni dei comuni contermini.

RETE VERDE PAESAGGISTICA



L'Ambito di Trasformazione 3b ricade in **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI, AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE e AMBITI DEI PAESAGGI RURALI TRADIZIONALI DELLA FRANCIACORTA E DEL LUGANA**.

Art. 69 Compensazione delle trasformazioni per l'attuazione della rete verde

5. Ai fini della definizione delle misure di cui al comma 1, si rappresentano alcuni esempi di rapporti minimi:

a) per i nuovi interventi - mq di superficie compensativa per ogni mq di suolo interessato da trasformazione;

b) per gli interventi di riqualificazione/ripristino - mq di superficie di riqualificazione forestale o naturale e/o ripristino e manutenzione di pascoli e praterie e/o ripristino e manutenzione di zone umide ogni mq di suolo interessato da trasformazione.

6. Qualora il soggetto attuatore non sia in grado di operare le compensazioni, potrà effettuare richiesta per concordare la monetizzazione degli interventi compensativi. Per i piani di indirizzo forestale si utilizzano i parametri ivi stabiliti, mentre in altri casi possono essere definiti altri parametri quali ad esempio il costo €/ha di suolo agricolo o naturale trasformato.

7. Agli interventi compensativi dovrebbero essere aggiunte le manutenzioni delle aree interessate per un minimo di 5 anni.

AdT	ST (mq)	mitigazione, compensazione ecologica (mq)			Art 69, comma 5, lettera a) NTA PTCP (mq/mq)
		interno AdT	esterno AdT	totale	
21	20.624	10.751	24.250	35.001	1,70

40.1 Indici

Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	50
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.20	% SL	\
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.20	% SL	\
	SA3, punto 7 art. 10.20 - autorimesse	% SL	\
	SA4, punto 8 art. 10.20 – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	10,00 16,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	13,33 22,00
	H3 - altezza urbanistica	m	3,00

[RIFERIMENTO A01PGT; Osservazione 8 pto 6]

40.2 Disposizioni particolari

1. L'attuazione degli AdT 21, AdT 22 e AdT 23, *ove gli interventi di progetto implicino un incremento potenziale significativo del traffico*, è subordinata al collaudo ed all'effettivo utilizzo (messa in esercizio) della cosiddetta "tangenzialina" sita in località Carzago prevista nell'accordo siglato fra la Provincia di Brescia, il Comune di Calvagese d/R ed il Comune di Polpenazze d/G.

In subordine l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione 21, 22 e 23 dovrà essere subordinata alla predisposizione dello studio del traffico attuale e indotto dalla collocazione di attività produttive nei tre Ambiti di Trasformazione, *ove gli interventi di progetto implicino un incremento potenziale significativo del traffico stesso*. **[RIFERIMENTO A01PGT; Osservazione 8 pto 7]**

2. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.

3. Lungo il confine dell'ambito dovrà essere prevista una fascia arborea così come riportato negli elaborati cartografici operativi di Piano ovvero della Rete Ecologica Comunale (T04REC – Progetto della Rete Ecologica comunale, dettaglio degli Ambiti di Trasformazione). La fascia di mitigazione dovrà essere costituita da:

- siepi antiabbagliamento composte con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
- alberature ad alto fusto di specie autoctona.

Si rimanda espressamente alle prescrizioni di cui all'articolo 43 "Fasce di mitigazione per gli Ambiti di Trasformazione 20, 21, 22 e 23" delle presenti Norme.

4. È previsto l'utilizzo di diverse specie autoctone, ma con carattere di omogeneità nel sesto d'impianto e disposizione, in modo da non creare discontinuità e disordine.

5. Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40** mq di superficie fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di compensazione ecologica da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale.

6. Dovrà essere prestata particolare cura nel progetto sia delle recinzioni ma soprattutto edilizia affinché nel suo integrarsi con la componente vegetazionale si giunga ad una immediata e riconoscibile qualità progettuale.

7. Si richiamano espressamente i contenuti di cui all'art. 24.18 delle presenti Norme.

40.3 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni		Modalità d'intervento								Servizi pubblici																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
			Ammissibilità	QM	SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
				% V o slp	mq slp	1	2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
																											a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																</

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS1: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. a)
NTA (in caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC)MS2: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. b)
NTA

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CDU: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

40.4 Criteri di negoziazione AdT 21

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

- a) la compensazione ecologica;
- b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

- a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo 2,50 €/mq di ST
- b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse 1,00 €/mq di ST

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate nelle "Aree di compensazione ecologica", previste dal PGT e previste dal PIF, e/o nelle "Aree di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (AM)" di proprietà del Comune di Polpenazze d/G o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

3. Opere di compensazione:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

A. Superficie coperta massima realizzabile	50% della ST
B. Superficie territoriale AdT 21	20.624,00 mq
C. Valore unitario terreno a destinazione agricola	20,00 €/mq
D. Valore iniziale terreno a destinazione agricola (B x C)	412.480,00 €
E. Superficie coperta massima realizzabile (A x B)	10.312,00 mq
F. Valore unitario della superficie coperta a destinazione prevalentemente produttiva	80,00 €/mq
G. Valore ambito a destinazione prevalentemente produttivo (E x F)	824.960,00 €
H. Maggior valore (G – D)	412.480,00 €
I. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%
J. (H x I)	206.240,00 €
K. Incidenza al metro quadrato di superficie coperta (J / E)	20,00 €/mq

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 20%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

40.5 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

2. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale o potrà essere scomputato nel caso il proponente realizzi direttamente opere finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.