



STUDIOLESIOLI
ARCHITETTURA E SERVIZI

PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI CALVISANO

PROPRIETARIO E COMMITTENTE	GIZETA S.R.L. VIALE DELLE RIMEMBRANZE, 7 25012 - CALVISANO (BS) C.F. 03163810983 EFITECH S.R.L. VIA MICHELANGELO BUONARROTI, SNC 25012 - CALVISANO (BS) C.F. 03380370985		
		ALLEGATO	4.2
PROGETTO	PIANO ATTUATIVO VARIANTE A PIANO ATTUATIVO	PROGETTO ARCHITETTONICO	ARCH. MICHEL LESIOLI STUDIO VIA SAN FELICE 17 CALVISANO (BS) 030968578 / 3381118350
FASE PROGETTUALE	PROGETTO DEFINITIVO	COMPONENTE URBANISTICA	ARCH. STEFANIA BARONIO VIA FERRINI 7 BRESCIA (BS) TEL. 3495879896
CONTENUTO	RELAZIONE TECNICA ED ECONOMICA INTEGRATA A SEGUITO ESPLETAMENTO PROCEDURA PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS		
		ARCHIVIO N°	
DATA	10/07/2026 II AGGIORNAMENTO		

INDICE

1.	PREMESSA	4
2.	OBIETTIVI DEL PA IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E VAS	6
3.	CARATTERISTICHE DEL PA IN VARIANTE AL PGT	7
4.	AMBITO DI INTERVENTO E NECESSITÀ DELLA PREVISIONE PROGETTUALE.....	10
4.1.	DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO	10
4.2.	PROPOSTA DI INTERVENTO IN VARIANTE.	16
5.	PARAMETRI DI PROGETTO, STANDARD URBANISTICI E ASPETTI ECONOMICI	31

1. PREMESSA

Le società GIZETA SRL, con sede legale in via Rimembranze 7 a Calvisano, legale rappresentante sig. Floriano Zappettini, e EFITECH SRL, con sede legale in via Michelangelo Bonarroti a Calvisano, legale rappresentante sig. Carlo Enrico Zampettini, hanno proposto l'attivazione di un piano attuativo in variante al PGT vigente del comune di Calvisano - **richiesta protocollo N.0004306/2026 del 17/04/2026**.

Il comune di Calvisano, con **deliberazione della giunta comunale n. 60 del 29.04.2026**, ha pertanto avviato la procedura di approvazione di piano attuativo in variante al documento di piano, con contestuale verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS).

Il Rapporto Preliminare della proposta di Piano Attuativo in variante al P.G.T. e di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo, comprensivo degli elaborati di progetto, sono stati **messi a disposizione dal 16/05/2026** attraverso:

- la pubblicazione sul sito web comunale all'indirizzo www.comune.calvisano.bs.it;
- la pubblicazione sul sito web SIVAS www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas;
- il deposito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Calvisano, in libera visione.

Con nota dell'autorità procedente, **protocollo N.0005314/2026 del 16/05/2026**, è stata indetta la conferenza dei servizi in modalità asincrona, precisando che i pareri di competenza degli enti coinvolti dovessero pervenire entro e non oltre il **14/06/2026**.

Entro la data del **14/06/2026** sono pervenuti i seguenti pareri, allegati al verbale della cds quali parte integrante e sostanziale:

- | | |
|---|--|
| 1. Protocollo N.0005368/2026 del 19/05/2026 | A2A CICLO IDRICO |
| 2. Protocollo N.0005399/2026 del 19/05/2026 | INTRED S.p.A. |
| 3. Protocollo N.0005841/2026 del 03/06/2026 | TIM S.p.A. |
| 4. Protocollo N.0005975/2026 del 06/06/2026 | REGIONE LOMBARDIA – UFFICIO TERRITORIALE REGIONALE DI BRESCIA |
| 5. Protocollo N. 0006246 del 13/06/2026 | Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per le Province di Bergamo e Brescia |
| 6. Protocollo N. 6317 del 17/06/2026 | ATS Brescia - DIREZIONE SANITARIA, DIPARTIMENTO IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA SC IGIENE, SANITÀ PUBBLICA, SALUTE-AMBIENTE |
| 7. Protocollo N. 6366 del 18/06/2026 | Provincia di Brescia |
| 8. Protocollo N. 6382 del 18/06/2026 | ARPA Lombardia – Dipartimento di Brescia |

In data 7/07/2026, l'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, ha assunto il provvedimento di non assoggettabilità a VAS per il PA in variante, richiamando alcune raccomandazioni fornite nei pareri degli enti.

Alla luce degli esiti della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e di quanto contenuto nei pareri pervenuti, nonché nel provvedimento dell'autorità competente, si provvede ad integrare/aggiornare il documento come in seguito illustrato.

Il comune di Calvisano si è dotato di PGT con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 19/06/2008 (pubblicazione sul BURL del 5/11/2008). A seguito di varie varianti, sia puntuali che generali, il comune ha approvato il PGT vigente il 30/03/2019 con DCC n. 19 (pubblicazione sul BURL del 3/07/2019), poi nuovamente variato per il solo piano delle regole, la cui ultima approvazione è riferita alla deliberazione n. 5 del 19/02/2025 (pubblicazione sul BURL del 19/03/2025).

La proprietà degli immobili siti a Calvisano, e identificati catastalmente al Foglio 8 - mappali n. 227 e 226, intende presentare al comune una richiesta di **piano attuativo in variante al PGT**. Infatti, avendo già in disponibilità immobili a destinazione artigianale e produttiva, in località Malpaga di Calvisano, la proprietà necessita di **ulteriori spazi al fine di assolvere alle esigenze aziendali**. In particolare, si ravvisa la necessità di nuovi spazi a **magazzino e deposito, funzionali alle aziende già insediate**, senza prevedere l'avvio o il collocamento di nuove attività produttive e/o di trasformazione di beni o fornitura di servizi.

Gli immobili interessati sono classificati nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., negli ambiti del Piano delle Regole (PdR) esterni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC), a destinazione agricola, non riconosciuti tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP della Provincia di Brescia. In tali ambiti, ai sensi della LR 12/2005 e degli strumenti urbanistici vigenti, sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla conduzione di fondi agricoli e quindi a destinazione agricola.

Per poter procedere con l'esecuzione dell'intervento previsto, è pertanto necessario presentare un piano attuativo in variante al PGT comunale vigente.

L'espletamento delle procedure in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, come previsto dalla L.R. 12/2005 art. 14 (PA in variante), comportano altresì lo svolgimento della contestuale valutazione ambientale strategica (VAS), di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i. all'articolo 4 della medesima legge regionale.

Per completare e dettagliare le informazioni contenute nel presente elaborato, si rimanda a tutti gli elaborati predisposti in allegato al progetto di Piano Attuativo, che qui si intendono integralmente richiamati.

2. OBIETTIVI DEL PA IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E VAS

Le società **GIZETA SRL**, con sede legale in via Rimembranze 7 a Calvisano, legale rappresentante sig. Floriano Zappettini, e **EFITECH SRL**, con sede legale in via Michelangelo Bonarroti a Calvisano, legale rappresentante sig. Carlo Enrico Zampettini, risultano proprietarie di alcuni immobili siti in località Malpaga di Calvisano, lungo la SP 68 via Michelangelo Bonarroti, e in particolare:

	foglio	mappali
GIZETA SRL	8	165, 177, 179, 197, 200, 226
EFITECH SRL	8	54, 183, 185, 186, 188, 227

Sui mappali **165** e **185**, le due società hanno rispettivamente edificato i fabbricati funzionali alle proprie attività che, in via prioritaria, si occupano di:

- Progettazione, costruzione ed installazione di quadri elettrici, impianti elettrici, ecc...;
- Costruzione di impianti automatici elettrici ed elettronici con l'utilizzo e l'ideazione di programmi informatici;
- Acquisto, costruzione, assemblaggio, vendita di macchine e strumenti informatici;
- Progettazione, installazione, ampliamento, trasformazione e manutenzione impianti per produzione, trasporto, distribuzione e utilizzazione dell'energia elettrica e del gas; degli impianti radiotelevisivi ed elettronici, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari; depurazione delle acque; ecc...;
- Progettazione e commercializzazione di energia elettrica e fonti energetiche rinnovabili, servizi e impianti integrati per la realizzazione e gestione di risparmio energetico; ecc....

Viste le necessità aziendali, le due società intendono ampliare i propri spazi sui lotti confinanti e contigui con gli immobili già occupati dalle stesse, e in particolare sulle aree di proprietà identificate catastalmente al Foglio **8** - mappali n. **227 e 226**, al fine di poter disporre di nuovi spazi per il deposito e magazzinaggio.

Gli immobili interessati sono classificati nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., negli ambiti del Piano delle Regole (PdR) esterni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC), a destinazione agricola, non riconosciuti tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP della Provincia di Brescia. In tali ambiti, ai sensi della LR 12/2005 e degli strumenti urbanistici vigenti, sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla conduzione di fondi agricoli e quindi a destinazione agricola.

Per poter procedere con l'ampliamento delle attività, è pertanto necessario presentare un piano attuativo in variante al PGT comunale vigente.

L'espletamento delle procedure in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, come previsto dalla L.R. 12/2005 art. 14 (PA in variante), comportano altresì lo svolgimento della contestuale valutazione ambientale strategica (VAS), di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i. all'articolo 4 della medesima legge regionale.

Il procedimento che si intende avviare è quindi quello di **verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per un PA in variante al PGT vigente**, come disposto dalla normativa attualmente vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica.

3. CARATTERISTICHE DEL PA IN VARIANTE AL PGT

Le due società Gizeta srl e Efitech srl intendono proporre all'Amministrazione Comunale **una variante al PGT vigente**, attraverso la procedura di approvazione di un piano attuativo, al fine di consentire l'ampliamento delle aree produttive esistenti in località Malpaga di Calvisano, confinanti e contigue alle aree già destinate allo svolgimento delle attività svolte dalle stesse e afferenti alle medesime proprietà. Ciò in analogia e coerenza alle previsioni urbanistiche esistenti sull'area e negli ambiti circostanti.



Considerato che gli immobili interessati sono classificati nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., negli ambiti del Piano delle Regole (PdR) esterni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC), a destinazione agricola, possono essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla conduzione di fondi agricoli e quindi a destinazione agricola. Tuttavia, come anticipato, **le due società proprietarie necessitano di ampliare le attività insediate e funzionanti sui lotti confinanti, considerando che già i mappali n. 177, 179, 200, 197 del foglio 8 risultano destinati alle attività produttive e artigianali.** Le aree di proprietà, individuate per gli ampliamenti necessari allo svolgimento delle attività delle due società, risultano già accessibili dalla strada provinciale SP 68 e dalla strada di penetrazione realizzata proprio dai richiedenti quale urbanizzazione dei fabbricati esistenti. Poste tra la strada provinciale SP 68 e l'insediamento agroittico Calvisius Caviar, le aree costituiscono di fatto un continuo con gli ambiti produttivi esistenti e già edificati, posti ad ovest ed a est.

Il PGT comunale non prevede altre aree libere a destinazione produttiva che potrebbero risultare utili allo scopo.

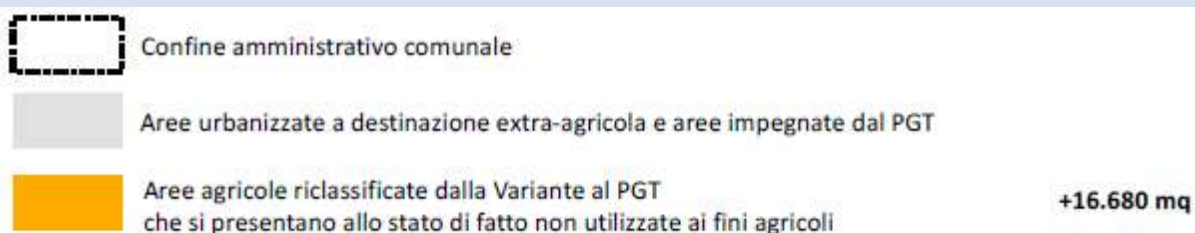


Per poter procedere con l'esecuzione dell'intervento previsto, è pertanto necessario presentare un piano attuativo in variante al PGT comunale vigente, ai sensi degli articoli 12 e 14 della LR 12/2005.

Lo strumento del piano attuativo è disciplinato dagli articoli 12 e 14 della LR 12/2005 e s.m.i..

L'espletamento della procedura in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, come previsto dalla L.R. 12/2005 art. 14 (PA in variante), risulta conforme ai disposti della **Legge Regionale 11 marzo 2005 numero 12 "Legge per il Governo del Territorio"** (LR 12/2005), e della **Legge Regionale 28 novembre 2014 numero 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato"** (LR 31/2014), e successive modifiche e/o integrazioni.

Infatti, l'area oggetto di intervento (Foglio 8 - mappali n. 227, 226), è proposta in ampliamento di attività economiche esistenti. Inoltre, **le aree interessate hanno una superficie di circa 28.120,00 mq, pari a circa il 0,099% della superficie territoriale comunale pari a 45,14 kmq**. Il comune, come premesso, è dotato di PGT, approvato il 30/03/2019 con DCC n. 19 (pubblicazione sul BURL del 3/07/2019); tra gli elaborati approvati si annovera la tavola DP08 Var che rappresenta e quantifica il bilancio ecologico del suolo ai sensi della LR 31/2014. Da tale elaborato è possibile desumere quanto segue:



MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO**Soglia comunale**

	Aree pianificate ricondotte alla destinazione agricola con la Variante al PGT	-188.089 mq
	Aree agricole trasformate dalla Variante al PGT	+73.439 mq

Soglia sovracomunale

	Aree agricole trasformate per realizzazione di impianti di depurazione	+77.757 mq
---	--	------------

Bilancio ecologico del suolo (l.r. 31/2014)	-36.893 mq
--	-------------------

L'area su cui si propone di estendere la destinazione produttiva, ha una superficie pari a **28.120,00 mq**.

Pertanto, il bilancio ecologico, che si determinerebbe a livello comunale, sarebbe pari a **-8.773,00 mq**.

In relazione alle norme sopra richiamate, si ritiene che il PA in variante al PGT possa essere proposto in quanto è possibile determinarne la conformità come segue:

1. lo strumento urbanistico vigente non individua aree libere a destinazione produttiva;
2. il bilancio ecologico del PGT vigente (pari a -36.893 mq), verrebbe ridotto di 28.120,00 mq, garantendo comunque un bilancio ecologico complessivo pari a - 8.773,00 mq;
3. la variante è finalizzata ad individuare **nuove aree a destinazione produttiva, funzionali all'ampliamento delle attività esistenti nei lotti confinanti e contigui, in un ambito già a vocazione artigianale.**

L'attuazione dell'intervento proposto non contrasta con le previsioni del piano provinciale in quanto le aree coinvolte non sono ricomprese negli ambiti agricoli strategici del PTCP della Provincia di Brescia.

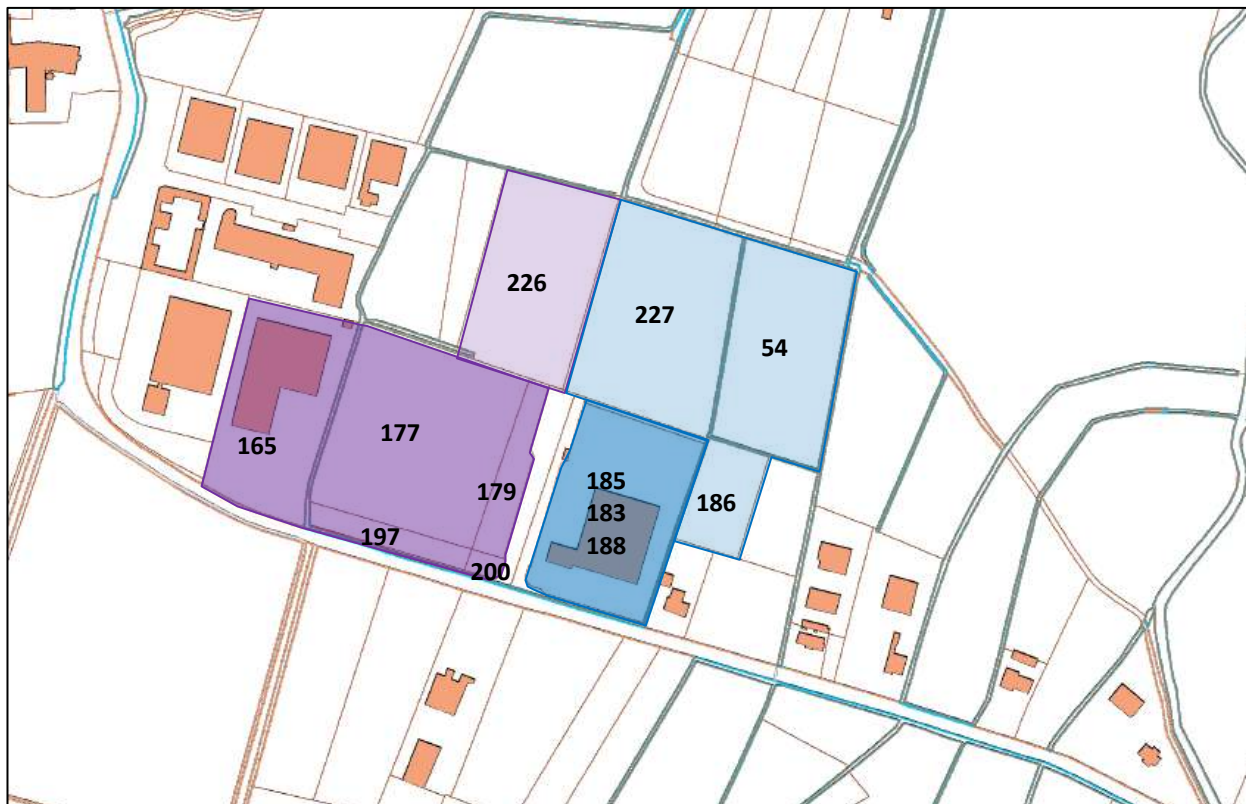
Si consideri che, trattandosi di piano attuativo volto all'ampliamento di attività economiche esistenti, trova applicazione quanto previsto all'art. 5 co. 4 della LR 31/2014, ovvero:

"I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo."

4. AMBITO DI INTERVENTO E NECESSITÀ DELLA PREVISIONE PROGETTUALE.

4.1. DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Le società **GIZETA SRL** e **EFITECH SRL** risultano proprietarie di alcuni immobili (in forza dell'atto di compravendita del 12/12/2024 n. 4628 Rep. e n. 3076 Racc., stipulato dal notaio dott.ssa Daniela Masucci), siti in località Malpaga di Calvisano, lungo la SP 68 via Michelangelo Bonarroti. e in particolare:



Proprietà	foglio	mappali	Destinazione PGT vigente
GIZETA SRL	8	165, 177, 179, 197, 200	Produttiva
GIZETA SRL	8	226	Agricola
Efitech srl	8	185, 183, 188	Produttiva
Efitech srl	8	54, 186, 227	Agricola

Sui mappali **165** e **185-183-188**, le due società hanno rispettivamente edificato i fabbricati funzionali alle proprie attività, che ora vorrebbero ampliare sui lotti limitrofi, e in particolare sulle aree di proprietà identificate catastalmente al Foglio **8** - mappali n. **227** e **226**.

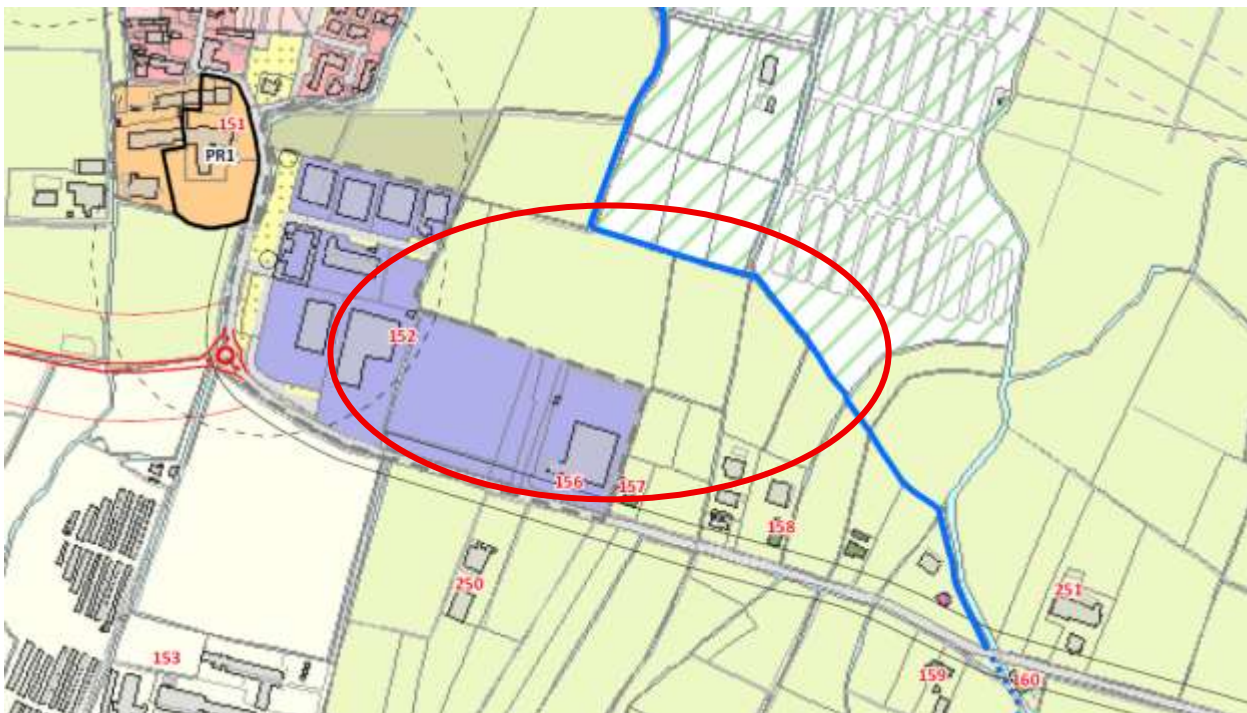
Gli immobili interessati sono classificati nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., negli ambiti del Piano delle Regole (PdR) esterni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC), a destinazione agricola. In tali ambiti, ai sensi della LR 12/2005 e degli strumenti urbanistici vigenti, sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla conduzione di fondi agricoli e quindi a destinazione agricola.



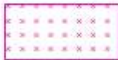
Tale area è classificata nel Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., negli ambiti del Piano delle Regole (PdR) esterni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC), a destinazione agricola, non riconosciuti tra gli ambiti agricoli strategici del PTCP della Provincia di Brescia. Nel corso degli ultimi anni, la proprietà ha edificato e urbanizzato le aree di proprietà classificate negli ambiti a destinazione produttiva, in applicazione del PGT vigente. Il compendio immobiliare, attualmente, si compone quindi da due lotti edificati (mappali n. 165 e 185); un lotto urbanizzato di prossima edificazione (mappali n. 177, 179, 197, 200) e alcuni lotti liberi, a destinazione agricola (mappali n. 54, 186, 226, 227).



Individuazione lotti di proprietà a destinazione agricola.



Estratto del Piano delle Regole del PGT vigente: classificazione generale degli ambiti.

	Confine amministrativo comunale		Tessuto urbano consolidato
	Elementi idrografici		Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (art.17)

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

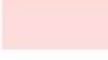
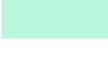
	Ferrovia
	Viabilità esistente
	Viabilità di progetto / di riqualificare
	Percorsi ciclopeditoni esistenti (art.60)
	Percorsi ciclopeditoni di progetto (art.60)

SISTEMA URBANO

Patrimonio edilizio storico

	Nuclei di Antica Formazione (art.43)
	Pertinenze storiche esterne al NAF (art.44)
	Edifici e aggregati storici esterni al NAF (art.44)

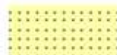
Ambiti residenziali

	AD - Alta densità (art.45)
	MD - Media densità (art.46)
	BD - Bassa densità (art.47)
	VP - Verde privato (art.48)

Ambiti produttivi

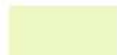
	AP - Attività produttive (art.49)			AP - Attività produttive interessate da specifica procedura SUAP di variante urbanistica (art.49)
	TC - Attività terziarie e commerciali (art.50)			
	DC - Attività di distribuzione carburanti (art.51)			

Ambiti a servizi

 Ambiti/immobili pubblici da Piano dei Servizi (art.59)

SISTEMA EXTRAURBANO

 Aree agricole produttive (art.52)

 Aree agricole di salvaguardia paesaggistica, ambientale ed ecologica (art.53) 

 Aree agricole di tutela dell'abitato (art.54)

 Allevamenti ittici (art.55)

 Perimetro PLIS "Fiume Chiese" - proposto (art.58)

Edifici non agricoli e loro pertinenze in zona agricola

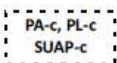
 Edifici non agricoli e loro pertinenza in zona agricola - Residenze e attività ricettive (art.56)

 Edifici non agricoli e loro pertinenza in zona agricola destinati alla produzione (art.57)

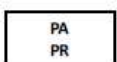
 Immobili e aree interessate da interventi puntuali di variante urbanistica (art.26 e 57)

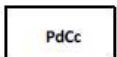
 Immobili e aree interessate da interventi puntuali di variante urbanistica mediante procedura di SUAP (art.26 e 57)

STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE

 Piani Attuativi, Piani di Lottizzazione e Sportelli Unici per le Attività Produttive convenzionati (art.26)

PREVISIONI DI PIANO DISCIPLINATE DA PIANO DELLE REGOLE

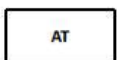
 Piani Attuativi e Piani di Recupero non attuati (art.25 - cfr. norme di zona)

 Permesso per Costruire convenzionato (art.25 - cfr. norme di zona)

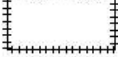
NORME PARTICOLARI DISCIPLINATE DA PIANO DELLE REGOLE

 Immobili e aree interessate da norme particolari (cfr. norme di zona)

PREVISIONI DI PIANO DISCIPLINATE DA DOCUMENTO DI PIANO

 Ambiti di Trasformazione (art.67 e 68)

SISTEMA VINCOLISTICO

	Rispetto stradale della viabilità esistente (art.21)
	Rispetto stradale della viabilità di progetto o da riqualificare (art.21)
	Rispetto ferroviario (art.22)
	Rispetto cimiteriale (art.18)
	Rispetto dei pozzi (art.23)
	Rispetto depuratore (art.19)
	Rispetto elettrodotto alta tensione (art.20)
	Rispetto metanodotto esistente e di progetto (art.24)
	Linea ossigenodotto (art.24)

4.2. PROPOSTA DI INTERVENTO IN VARIANTE.

I proprietari intendono ora proporre all'Amministrazione Comunale una variante al piano delle regole del PGT vigente al fine di poter ampliare il compendio immobiliare a destinazione produttiva, da destinare all'assolvimento delle esigenze aziendali (28.120,00 mq di ST). Nello specifico, **le aree interessate dalla proposta sono poste al confine e in contiguità agli immobili esistenti della medesima proprietà**. Al contorno, si trovano, da nord in senso orario: l'agroittica Calvisius, ambiti agricoli con edifici residenziali e agricoli sparsi, ambiti produttivi esistenti e oltre il centro abitato della frazione Malpaga (a nord-ovest) e l'acciaieria Calvisano con Viadana Bresciana (a nord-est).



Non avendo rilevato alternative idonee (vedi rapporto preliminare per la VAS – allegato 1), il PA propone di **modificare parte dell'area di proprietà classificandola negli ambiti produttivi, senza interessare le aree agricole strategiche**. Tale soluzione consentirebbe di assolvere quasi completamente le esigenze dei proprietari (28.120 mq) e di completare l'ambito produttivo posto lungo la via Bonarrotti nei pressi della frazione Malpaga. Il consumo di suolo introdotto è riconducibile ai casi di cui al co. 4 art. 5 della LR 31/2014 (ampliamento attività economiche esistenti), in ogni caso, consentirebbe di rispettare il bilancio ecologico di suolo previsto dalla LR 31/2014 e non interesserebbe gli ambiti agricoli strategici dal PTCP provinciale.

L'area conservata libera potrebbe risultare funzionale ad ospitare fasce tampone a verde che, correndo lungo tutti i lati, consente un'adeguata mitigazione.



Pertanto, alla luce delle valutazioni sopra esposte, si ritiene di proporre un piano attuativo in variante al PGT vigente che consenta di individuare nuove aree produttive in ampliamento all'ambito artigianale esistente senza interessare gli ambiti agricoli strategici e comportando il minimo consumo di suolo possibile, pur provvedendo alle esigenze aziendali.

La proposta di modifica della documentazione di piano vigente, viene modificata come segue.

ESTRATTO DELLA TAVOLA N. 7 DEL DOCUMENTO DI PIANO: PROGETTO DI PIANO



PREVISIONI DI PIANO DISCIPLINATE DA DOCUMENTO DI PIANO

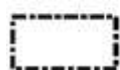


Ambiti di Trasformazione Produttiva

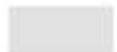
ESTRATTO DELLA TAVOLA N. 8 DEL DOCUMENTO DI PIANO: Bilancio ecologico del suolo ai sensi della L.R. 31/2014



LEGENDA



Confine amministrativo comunale



Aree urbanizzate a destinazione extra-agricola e aree impegnate dal PGT



Aree agricole riclassificate dalla Variante al PGT
che si presentano allo stato di fatto non utilizzate ai fini agricoli

+16.680 mq

MONITORAGGIO DEL CONSUMO DI SUOLO

Soglia comunale



Aree pianificate ricondotte alla destinazione agricola con la Variante al PGT

-188.089 mq



Aree agricole trasformate dalla Variante al PGT

+73.439 mq

Soglia sovracomunale



Aree agricole trasformate per realizzazione di impianti di depurazione

+77.757 mq



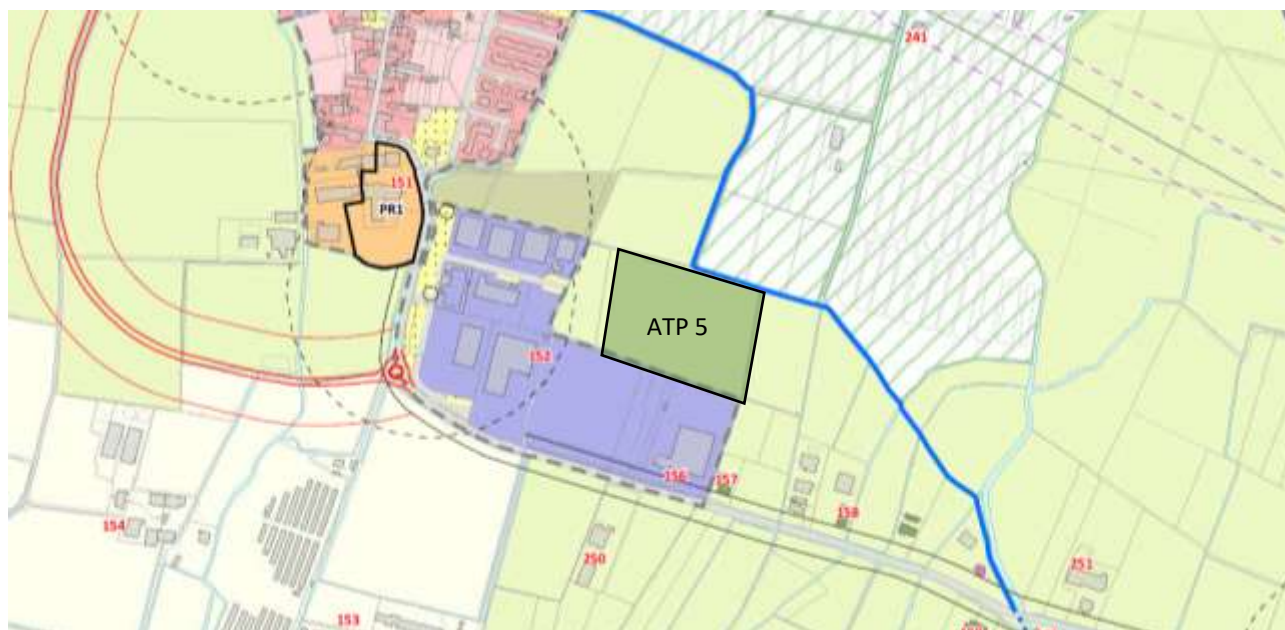
Aree agricole trasformate per l'ampliamento di attività economiche esistenti

+28.120 mq

Bilancio ecologico del suolo (l.r. 31/2014)

8.773 mq

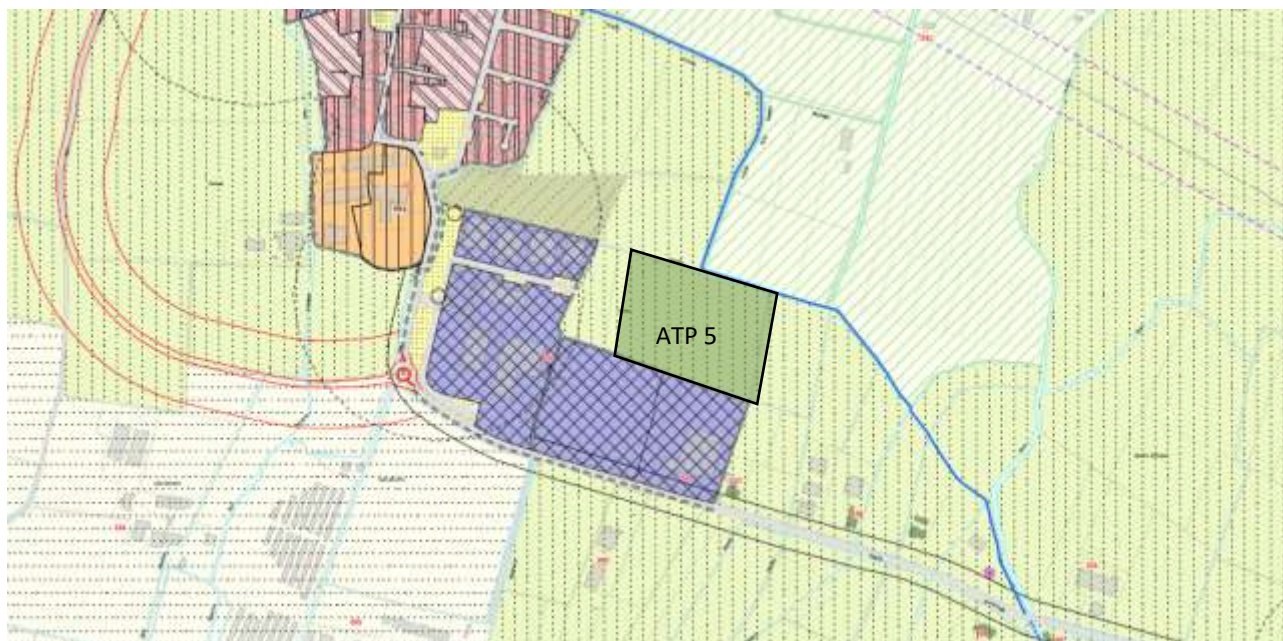
ESTRATTO DELLA TAVOLA N. PR 1 DEL PIANO DELLE REGOLE: Classificazione generale degli ambiti



PREVISIONI DI PIANO DISCIPLINATE DA DOCUMENTO DI PIANO

AT Ambiti di Trasformazione (art.67 e 68)

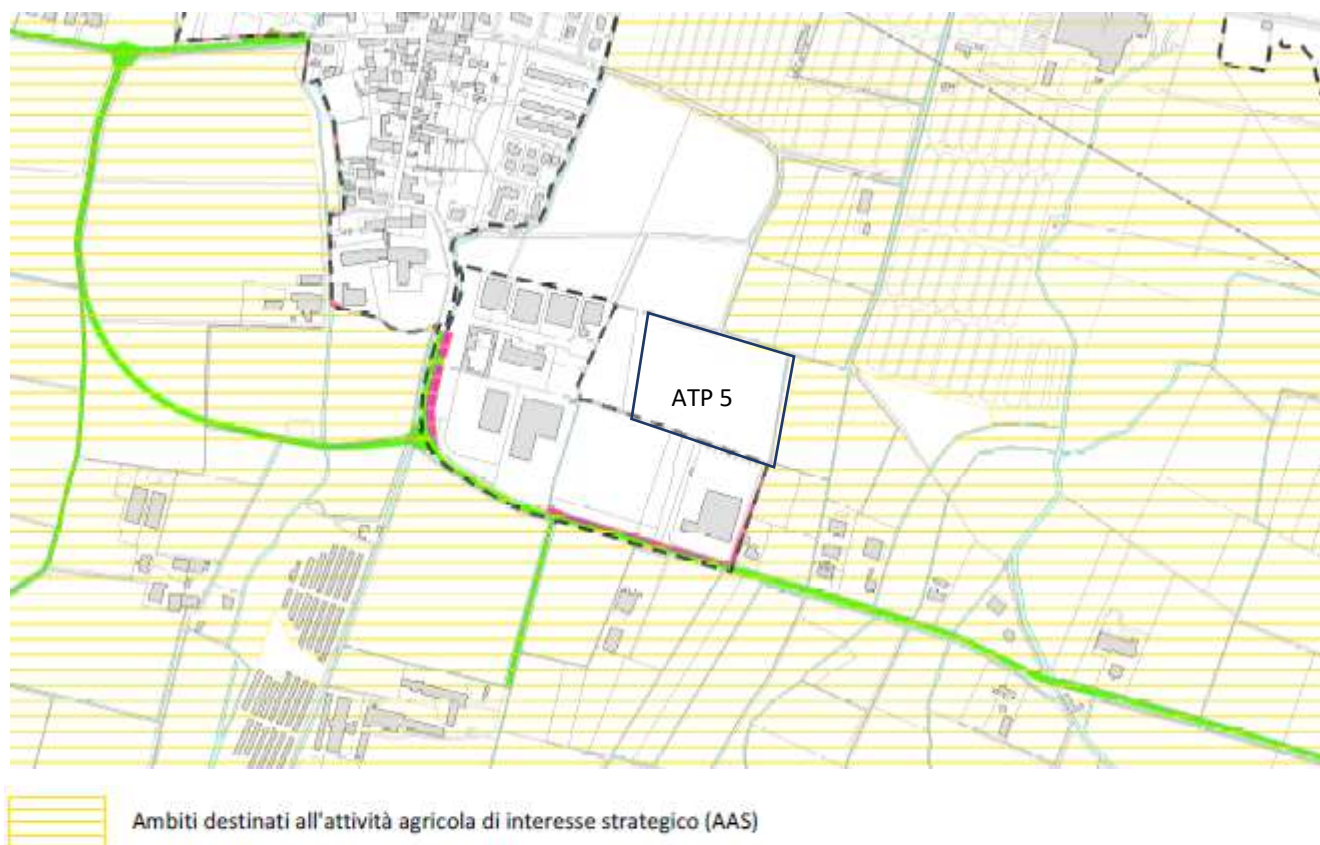
ESTRATTO DELLA TAVOLA N. PR_Q1 DEL PIANO DELLE REGOLE: Classificazione generale degli ambiti



PREVISIONI DI PIANO DISCIPLINATE DA DOCUMENTO DI PIANO

AT Ambiti di Trasformazione (art.67 e 68)

ESTRATTO DELLA TAVOLA N. PR 2 DEL PIANO DELLE REGOLE: Classificazione generale degli ambiti



(NON SONO PREVISTE VARIAZIONI AGLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI PROVINCIALI)

Il piano attuativo in variante propone di interessare un'area di 28.120 mq di superficie territoriale (corrispondente a 25.430 mq di superficie fondiaria), su cui edificare 10.810 mq di slp corrispondente a 10.810 mq di superficie coperta a destinazione artigianale. Confrontando quanto previsto per le aree AP – Attività produttive all'articolo 49 delle NTA del PGT, in seguito riportate, e la proposta di piano attuativo, in relazione all'estensione dell'area che si chiede di rendere edificabile a destinazione produttiva, è possibile riassumere quanto segue:

	<i>Superficie territoriale</i>	<i>Superficie Fondiaria</i>	<i>SLP</i>	<i>Superficie coperta</i>	<i>Superficie permeabile</i>	<i>Altezza massima</i>
<i>PGT vigente (art. 49 NTA PdR del PGT)</i>	28.120 mq	25.430 mq	25.430 mq	17.801 mq	3.814,5 mq	10,50 m
<i>PA in variante</i>	28.120 mq	25.430 mq	10.810 mq	10.810 mq	3.920 mq	12,00 m

Pertanto, la richiesta di PA in variante, a fronte dell'inserimento di un'area edificabile a destinazione produttiva (con **superficie territoriale pari a 28.120 mq**), propone di utilizzare **indici e parametri nettamente inferiori a quelli previsti per tali ambiti dal PGT vigente**, chiedendo tuttavia di **poter usufruire di un'altezza massima maggiore (12,00 m anziché 10,50 m)**. Tale ultima richiesta è motivata dalla necessità di utilizzare i nuovi edifici quali magazzini e depositi a servizio delle attività già insediate, potendo **disporre di altezze interne che consentano l'uso dei più moderni sistemi di stoccaggio oggi disponibili** (magazzino

semiautomatizzato verticale). Gli impianti semiautomatizzati, infatti, si possono sviluppare sia in verticale, sia in orizzontale, secondo moduli di scaffalature prestabiliti (standard) e/o su misura. Queste tipologie di scaffalature uniscono i vantaggi dello stoccaggio con un elevato sfruttamento dello spazio, a quelli dello stoccaggio compatto e facilmente estendibile. Tuttavia, al fine di contenere lo sviluppo orizzontale, che comporterebbe maggiore superficie coperta, e quindi consumo di suolo, si ritiene opportuno proporre un sistema che si sviluppi su più livelli verticali, ciò a fronte di altezze adeguate.

	<i>Indice utilizzazione Fondiarìa</i>	<i>Rapporto di copertura</i>	<i>Superficie permeabile</i>	<i>Altezza massima</i>
<i>PGT vigente (art. 49 NTA PdR del PGT)</i>	1,00 mq/ 1,00 mq	0,70 mq/ 1,00 mq	15% SF	10,50 m
<i>PA in variante</i>	0,425 mq/ 1,00 mq	0,425 mq/ 1,00 mq	15,40% SF	12,00 m

Da queste considerazioni, deriva la proposta di PA in variante, per cui si riporta la proposta di modifica alle NTA del PGT vigente.

ESTRATTO DELLE NTA DEL DOCUMENTO DI PIANO - PROPOSTA DI VARIANTE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATP5

1.L'ambito di trasformazione si colloca nei pressi della zona artigianale della frazione di Malpaga, collocata lungo la strada provinciale che collega il capoluogo di Calvisano alla frazione stessa. l'area pianeggiante costituisce il completamento edilizio dei tessuti produttivi esistenti.

Per la trasformazione dell'area trovano applicazione gli indici e i parametri previsti nel PA approvato in variante al PGT con DCC n. del, denominato "Malpaga".

Estratto ortofotografico con identificazione del comparto di trasformazione



Legenda

-  perimetro comparto di trasformazione
-  indirizzi per gli interventi di mitigazione paesistica/ecologica

2.Superficie territoriale: 28.120 mq

3.Destinazioni d'uso:

3.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

- D1 Artigianato e industria
- D2 Artigianato di servizio

3.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse secondo i limiti e i parametri delle presenti norme sono le seguenti:

A1 Residenze entro il limite dell' 20% della slp produttiva comunque per un max di 200 mq di slp con vincolo di pertinenzialità

B5 Pubblici esercizi

C1 esercizio di vicinato (con esclusione di C1.1 phone center)

C5 commercio all'ingrosso

C6 esercizio di spaccio aziendale

C6 distributori di carburante

C7 vendita di merci ingombranti

F Servizi Pubblici di Interesse Generale

F1 attrezzature collettive (AC)

F4 attrezzature urbane (AU)

F5 verde urbano (VE)

F6 parcheggi (P)

3.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 30 non enunciate ai commi.

4.Indici e parametri:

Indice di edificabilità territoriale (IT): 0,385 mq/mq

Rapporto di copertura (RC): 0,70 mq/mq

Altezza H: 12,00 m

Superficie permeabile (SP): 15%

5. Modalità attuative

5.1 Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 25. Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (art. 12 l.r. 12/2005);

5.2 In sede di approvazione del PA verrà definita la modalità di assolvimento delle dotazioni di aree per servizi pubblici di cui all'Art. 65; nonché le modalità di assolvimento dei servizi pubblici di interesse generale di qualità di cui all' art. Art. 66.

6. Criteri di sostenibilità per gli interventi

6.1 Si dovrà prestare articolare attenzione agli aspetti paesistici ed ecologici attraverso la previsione di fasce albergate boscate quale rafforzamento del margine tra la campagna e i nuovi interventi.

6.2 La documentazione del PA dovrà essere corredata da specifico elaborato di progetto afferente le aree trattate a verde ecologico e di compensazione.

6.3 Costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTA i contenuti dell'allegato RC01 (capitolo 8) e RC02 "indirizzi normativi per la REC". In sede di attuazione degli interventi dovrà essere dimostrata la compatibilità con i citati indirizzi nonché con le previsioni generali afferenti il progetto di Rete Ecologica Comunale.

In particolare, l'intervento è subordinato alla realizzazione delle opere di mitigazione ambientale e di compensazione ecologica previste nel progetto e nella relativa convenzione urbanistica. La convenzione urbanistica conterrà in particolare l'impegno ad eseguire opere di compensazione fino al concorrere dell'importo stabilito, demandando alla fase esecutiva per il perfezionamento del progetto di dettaglio che verrà concordato con il comune.

Il progetto esecutivo delle opere di compensazione che sarà depositato in comune, in allegato all'istanza di SCIA o PdC, detaglierà gli interventi di compensazione ecologica prevedendo quanto segue:

La dotazione di siepi e filari dovrà essere incrementata, soprattutto ai margini dell'area e lungo i canali irrigui;

l'impianto di filari di alberi e siepi lungo le ripe delle aste idriche del RIP, RIM o RIB, siano eseguiti in conformità con il R.D. 523/1904 art. 96 lett. f);

le specie vegetali di nuovo impianto non dovranno presentare rischi allergenici rilevanti per la popolazione, ovvero garantire benefici ambientali senza effetti indesiderati per la salute pubblica;

si raccomanda l'uso di specie ripariali particolarmente indicate per la depurazione chimica e biologica dei corsi d'acqua.

La recinzione dell'area, in lato nord, sia posta verso le aree edificate, conservando la fascia verde libera verso le aree agricole settentrionali. La recinzione dovrà altresì garantire il passaggio a terra della piccola fauna.

le opere di compensazione e mitigazione dovranno essere mantenute prevedono interventi di riqualificazione della vegetazione perifluviale, mediante le seguenti categorie di interventi:

- Taglio di contenimento della vegetazione alloctona e delle piante pericolanti a rischio caduta in alveo;
- Ripristino filari alberati e siepi ripariali;
- Piccole opere di ingegneria naturalistica per il rinforzo spondale.

6.4 Le mitigazioni saranno elaborate sulla base degli impatti attesi rispetto all'attività da insediare e saranno concepite assicurando un inserimento adeguato nel contesto ecologico. La fascia arboreo-arbustiva perimetrale dovrà svolgere un ruolo molteplice di tipo ornamentale, naturalistico, di produzione primaria di biomasse. Infatti, essa costituirà barriera visiva e mascheramento vegetale, barriera antirumore mediante rilevati rinverditi, barriera per combattere la diffusione di polveri ed aerosol. Le opere di mitigazione saranno altresì progettate sulla base degli effetti attesi in base alle destinazioni ivi ammesse, come precisato nelle NTA in variante. Lo stato di attecchimento e di salute delle specie impiantate dovrà essere periodicamente monitorato anche redigendo appositi rapporti.

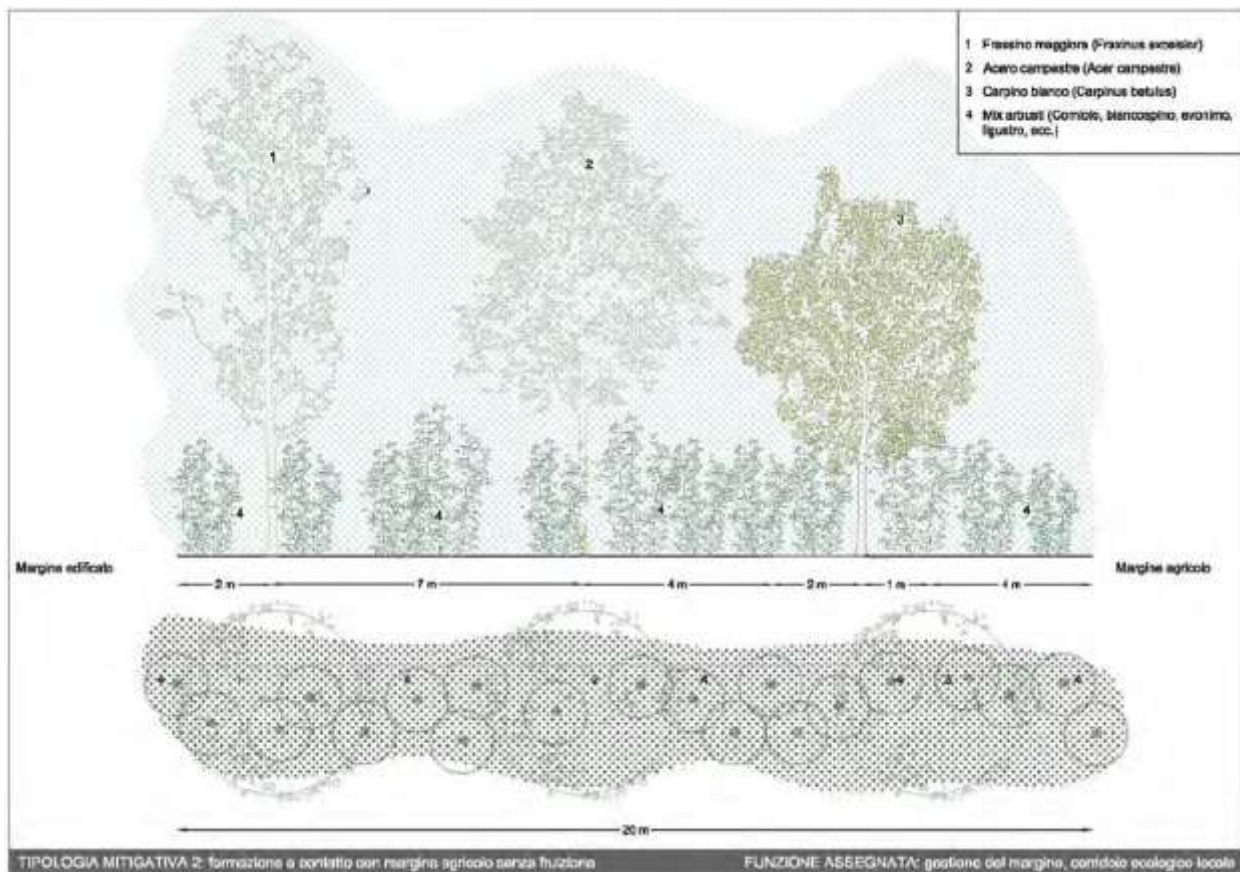
6.4 Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere eseguiti sondaggi archeologici preliminari concordati con la Soprintendenza di Brescia.

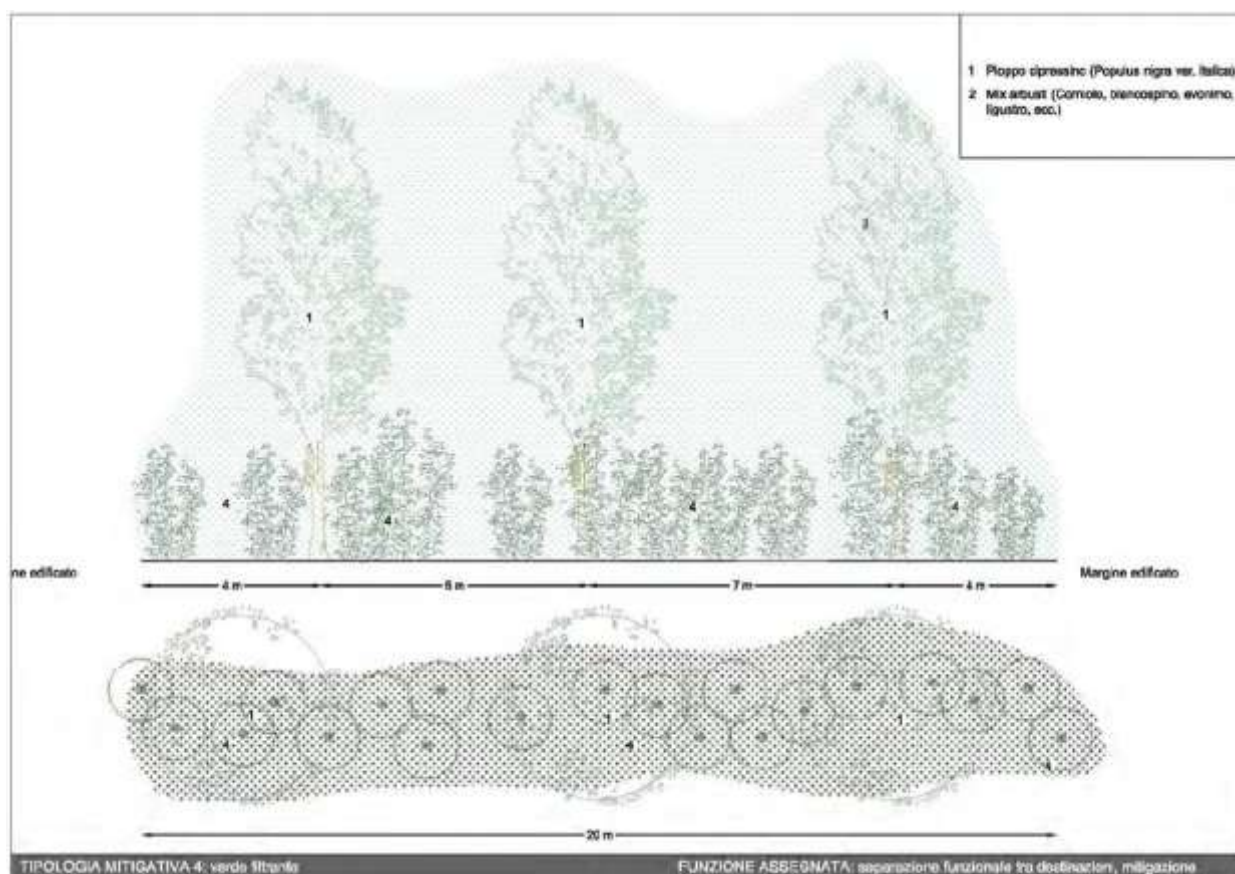
Al fine di compensare dal punto di vista ecologico ed ambientale il consumo di suolo introdotto dalla variante, il PA propone due interventi, concordati con il comune, da attuarsi nei pressi del comparto in oggetto e in un'area indicata dal comune.

Considerato che l'ambito di interesse ricade all'interno di un corridoio primario e di un varco (seppur sia stato dimostrato a fondo cieco), si ritiene opportuno compensare il consumo di suolo che si chiede di introdurre, con alcuni interventi eseguiti nel contesto più prossimo proprio al fine di ripristinare parte dei filari alberati e a siepe un tempo esistenti, e alcuni tratti dei corsi d'acqua ancora presenti. Ciò consentirebbe inoltre, al contempo, di rimarginare i limiti tra edificato e spazi aperti (seppur coltivati) e mitigare gli interventi conseguenti all'inserimento dell'area edificabile.

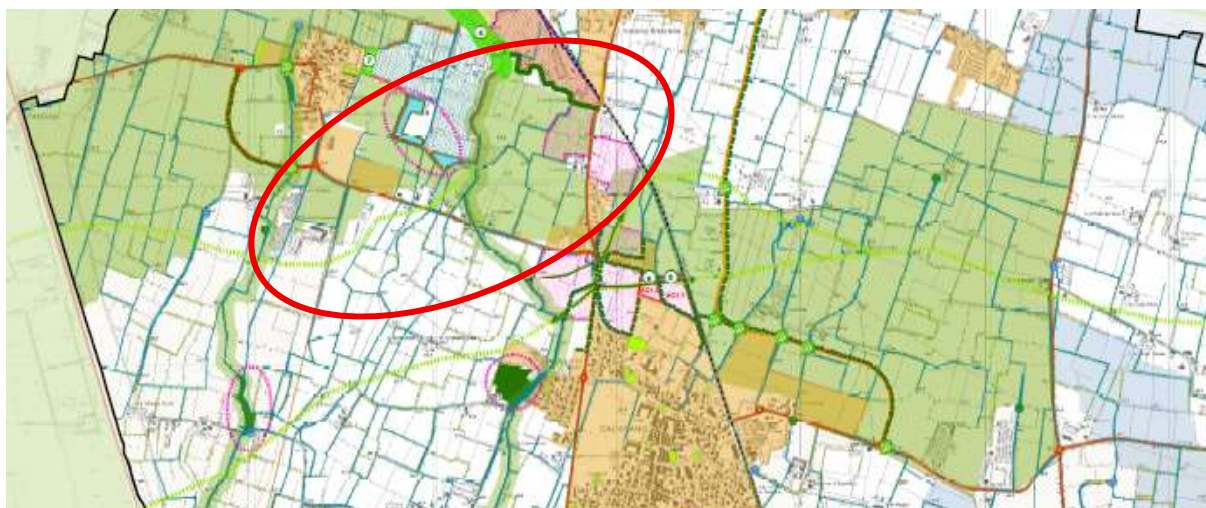


Estratto ortofoto volo 2021 (geoportale regione Lombardia)





Il secondo intervento, che si dovrà concordare con il comune, è volto a rafforzare la connessione ecologica nell'ambito più prossimo a quello in analisi. Infatti, si rileva infatti che, la pianificazione sovraordinata (RER del PTR e REP del PTCP), individua le aree in questione tra gli elementi di primo livello della RER e riconosce un varco a rischio di occlusione ad est e uno a sud-ovest. Tuttavia, come verrà approfondito in seguito, il varco ad est risulta già intercluso dall'edificato esistente, mentre quello a sud-ovest presenta una consistenza piuttosto ridotta.





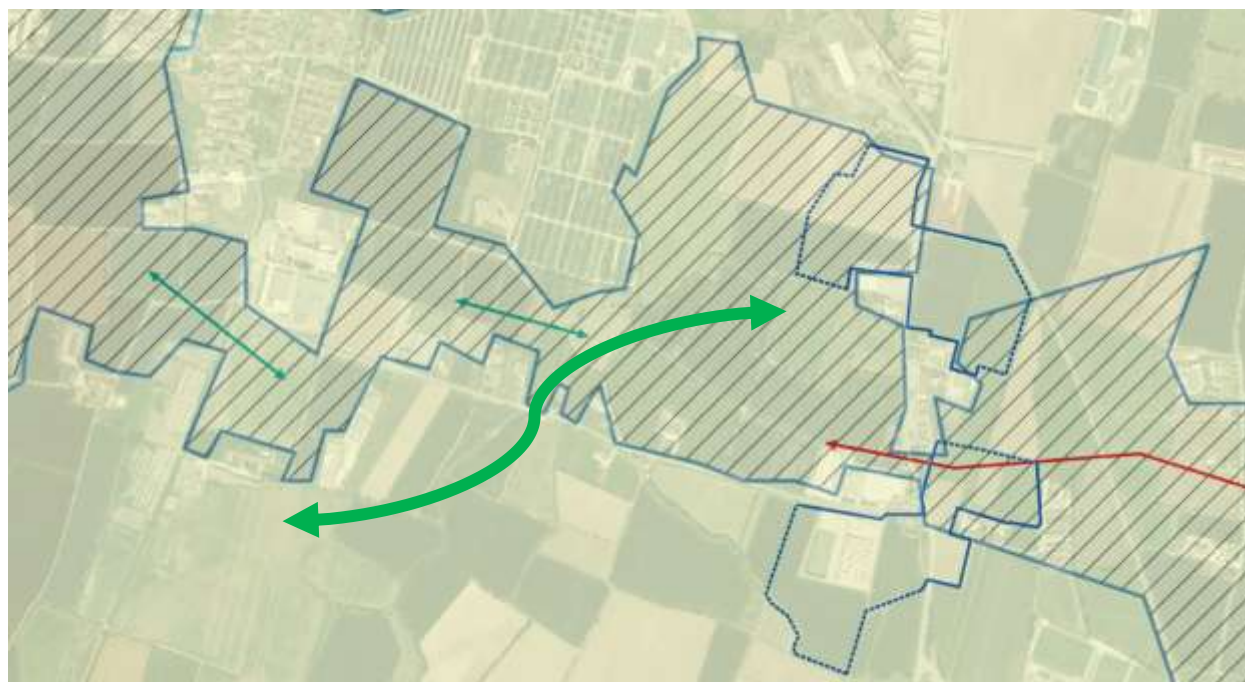
Estratto del progetto di Rete Ecologica comunale

Analizzando gli elaborati della REC e lo stato dei luoghi, è tuttavia possibile, in analogia a quanto già proposto per l'area in questione, valutare la possibilità di rafforzare le connessioni ecologiche che potrebbero determinarsi sui corsi d'acqua esistenti e da riqualificare.

In particolare, ad est dell'area, si trovano una serie di aste idriche che proseguono verso sud-ovest. Tali corsi d'acqua potrebbero essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione con ripristino degli argini, impianto di filari di alberi e siepi lungo le rive, ecc.... ciò consentirebbe anche di rafforzare le connessioni e gli elementi verdi tra ambiti liberi più aperti e estesi, senza intercettare i tessuti edilizi già antropizzati.

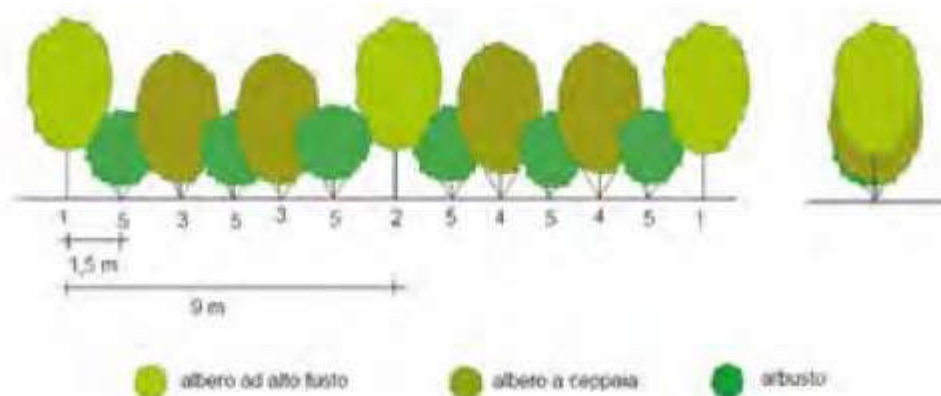


Tale intervento consentirebbe di rafforzare e connettere gli elementi di primo livello della RER a partire dai due varchi individuati ad est e lungo il corridoio terrestre (diretrice degli spostamenti), avente andamento nord-est / sud-ovest.



Il progetto di riqualificazione prevederà quindi di ricostituire il limite fisico tra gli ambiti edificati destinati a diverse funzioni (residenziale e produttivo), nonché tra il centro abitato e la campagna agricola esterna, con filari di alberi e siepi e il ripristino dei tratti di corsi d'acqua che lambiscono i confini dell'area. Al contempo verrà riqualificato anche il verde interno all'area con l'estirpazione delle specie infestanti e la posa di nuovi esemplari da ricercare nelle specie indicati nel progetto di REC.

Modulo 5.3



Siepi di consolidamento ripariale

Sezione: alternanza di albero a ceppaia/arbusto

Distanze di impianto metri 1/1,5 sulla fila

Specie indicate: Ontano nero, Salice grigio, Salice bianco, Pallon di maggio.

Siepi frangivento

Sezione: alternanza di albero ad alto fusto/albero a ceppaia/arbusto

Distanze di impianto: metri 1/1,5 sulla fila

Distanza minima tra due alberi ad alto fusto: 6 metri

Distanza minima tra due alberi a ceppaia: 4 metri

Presenza dell'arbusto intercalare agli alberi ad alto fusto e agli alberi a ceppaia

Ordine delle specie casuale

Distanza ottimale fra due frangivento successivi: 200/300 metri

Turno di ceduzione per gli alberi ad alto fusto: 40/50 anni

Turno di ceduzione per gli alberi a ceppaia: 12/15 anni

Specie indicate: Farnia, Carpino bianco, Acero campestre, Ontano nero, Pioppo bianco, Pioppo nero, Olmo campestre, Bagolaro.

Quindi, gli interventi saranno rivolti al:

- Taglio di contenimento della vegetazione alloctona e delle piante pericolanti a rischio caduta in alveo;
- Ripristino filari alberati e siepi ripariali;
- esecuzione di opere di ingegneria naturalistica per il rinforzo spondale.

5. PARAMETRI DI PROGETTO, STANDARD URBANISTICI E ASPETTI ECONOMICI

Come anticipato, il piano attuativo in variante propone di interessare un'area di 28.120 mq di superficie territoriale (corrispondente a 25.430 mq di superficie fondiaria), su cui edificare 10.810 mq di slp corrispondente a 10.810 mq di superficie coperta a destinazione artigianale. La proposta di piano attuativo, prevede quanto segue:

	Superficie territoriale	Superficie Fondiaria	SLP	Superficie coperta	Superficie permeabile	Altezza massima
PA in variante	28.120 mq	25.430 mq	10.810 mq	10.810 mq	3.920 mq	12,00 m

	Indice utilizzazione Fondiaria	Rapporto di copertura	Superficie permeabile	Altezza massima
PA in variante	0,425 mq/ 1,00 mq	0,425 mq/ 1,00 mq	15,40% SF	12,00 m

Come previsto dall'articolo 38 delle NTA del piano delle regole, per le destinazioni produttive e commerciali, la quota afferente i **parking pertinenziali** è determinata secondo il parametro del **33% della slp** insediata, ovvero, nel caso in specie, pari a **3.567,30 mq**.

Per quanto riguarda il reperimento degli **standard urbanistici**, l'articolo 65 delle NTA prevede che per l'attività produttiva vada garantita una dotazione minima di aree standard pari al **20% della slp**, di cui almeno il 50% a parcheggio, ovvero pari a 2.162,00 mq. **La proposta di PA prevede di realizzare e cedere all'Amministrazione comunale un'area, avente superficie pari a 2.940,00 mq, da destinare a parcheggi pubblici.**

Infine, l'articolo 66 delle NTA, prevede che, nel caso di specifiche varianti al PGT, sia da reperire la quota di **standard urbanistico di qualità** che per il presente PA è stabilito come segue:

Schema di riferimento per la determinazione del maggior valore

A	ST -Superficie Territoriale	28.120,00 m2
B	SF - Superficie Fondiaria	25.430,00 m2
C	Indice	0,45 m2/m2
D	Slp o Volume	10.810,00 m2
E	Valore unitario area edificabile (Probrisia/IMU)	30,00. €/m2
F = ExD	Valore di vendita	843.600,00 €
G	Valore unitario area ante PGT (valore acquisto)	16,39 €/m2
H = AxG	Valore agricolo	460.886,80 €
I	Incidenza OOUU	157.555,75 €
L	altri oneri a carico dei soggetti attuatori (spese varie, atti, tasse, ecc.)	59.691,40 €
M=I+L	Totale oneri a carico dell'attuatore	217.247,15 €
N =F-H-M	PLUSVALENZA	165.466.05 €

Pertanto, la quota di **standard urbanistico di qualità** per il presente PA è stabilito pari al 50% del maggior valore sopra determinato (ovvero **82.733,03 €**), a carico del privato, e la restante quota, pari al 50%, a carico del comune, come previsto dall'articolo 66 co. 2 delle NTA vigenti.

Il costo di realizzazione del parcheggio pubblico è stimato pari a 245.784,27 €, importo che verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione.

Infine, considerato che la proposta interessa suolo agricolo, esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato, è prevista anche una maggiorazione del costo di costruzione, ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., art. 43, comma 2-sexies, pari al 40% della quota afferente allo smaltimento rifiuti, ovvero: (27.025,00 € x 40%) = 10.810,00 €. Tale importo verrà versato in sede di rilascio del permesso di costruire.

Le informazioni trasmesse sono da intendere solo per la persona e/o società a cui sono indirizzate, possono contenere documenti confidenziali e/o materiale riservato. Qualsiasi modifica, inoltro, diffusione o altro utilizzo, relativo alle informazioni trasmesse, da parte di persone e/o società, diversi dai destinatari indicati, è proibito ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003.

Se Lei ha ricevuto questa mail per errore, per favore contatti il mittente e cancelli queste informazioni da ogni computer.

In sintesi, i parametri e gli aspetti economici correlati al PA in variante al PGT, sono i seguenti:

Superficie territoriale	Superficie Fondiaria	SLP	Superficie coperta	Superficie permeabile	Altezza massima
28.120 mq	25.430 mq	10.810 mq	10.810 mq	3.920 mq	12,00 m
Parcheggi pertinenziali (33% slp)	Standard Urbanistici (20% slp)		Standard di qualità (50% plusvalenza)	Compensazione ecologica (2 €/mq area da compensare)	Opere di urbanizzazione a scomputo
3.567,30 mq	da reperire	2.162,00 mq	82.733,03 €	47.691,40 €	245.784,27 €
	Reperiti (*)	2.940,00 mq			
Oneri di urb. I (7,50 €/mq)	Oneri di urb. II (4,00 €/mq)	Smaltimento rifiuti (2,50 €/mq)	Maggiorazione C.C. fondo aree verdi (5%)	Contributo di costruzione da versare al ritiro del PdC, al netto delle opere a scomputo	
81.075,00 €	43.240,00 €	27.025,00 €	6.215,75 €	44.050,75 €	
		Maggiorazione per consumo di suolo (40% smalt. Rif.)			
		10.810,00 €			

Si consideri quindi che, per l'attuazione del PA in variante, il proponente riconoscerà al comune opere, cessioni e oneri versati per complessivi **502.243,70 euro** (pari ad un'incidenza al mq di superficie territoriale pari a 17,86 €/mq), determinati in base a quanto segue:

- cessione area a parcheggio (pari a 2.940,00 mq), che se monetizzata determinerebbe un importo pari a 88.200 euro;
- realizzazione parcheggio e opere di urbanizzazione primaria: 245.784,27 euro;
- maggiorazione C.C. fondo aree verdi (5%): 6.215,75 €;
- maggiorazione per consumo di suolo (40% smaltimento rifiuti): 10.810,00 €;
- realizzazione opere di compensazione ecologica: 47.691,40 euro;

Relazione tecnica ed economica

- versamento importo relativo allo standard di qualità aggiuntiva: 82.733,03 euro;
- versamento contributo di costruzione (smaltimento rifiuti): 27.025,00 euro.

All'Amministrazione Pubblica verranno pertanto versate le seguenti quote:

	Importo	Modalità
Standard di qualità (50% plusvalenza)	82.733,03 €	Importo da versare all'A.C. o da utilizzare per realizzare opere
Compensazione ecologica (2 €/mq area da compensare)	47.691,40 €	Importo da versare all'A.C. o da utilizzare per realizzare opere
Smaltimento rifiuti (2,50 €/mq)	27.025,00 €	Importo da versare al rilascio del PdC
Maggiorazione C.C. fondo aree verdi (5%)	6.215,75 €	Importo da versare al rilascio del PdC
Maggiorazione per consumo di suolo (40% smaltimento Rifiuti)	10.810,00 e	Importo da versare al rilascio del PdC
TOTALE	174.475,18 €	