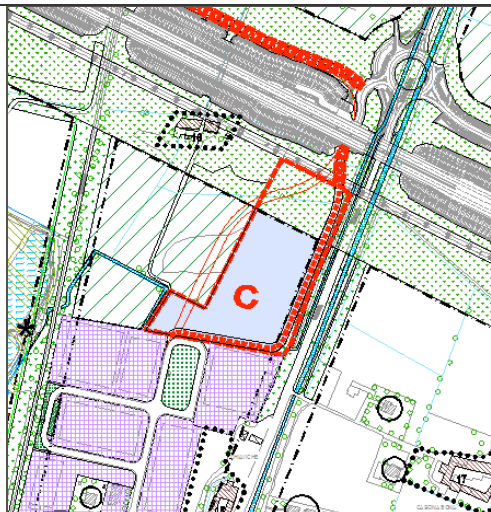


**SCHEDA DI VERIFICA E VALUTAZIONE
DELL'AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE:**

C - Poncarale

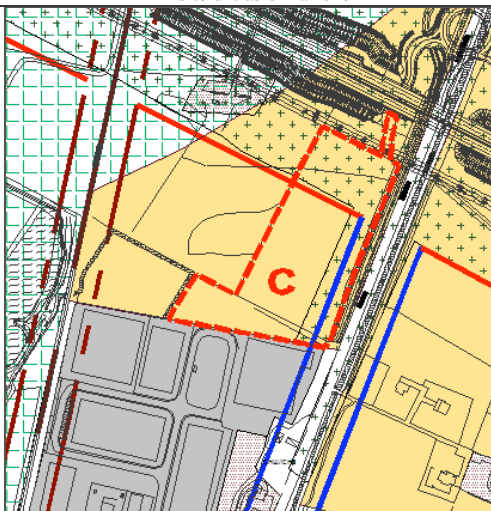
VERIFICA DI COERENZA ESTERNA: Compatibilità dell'intervento con le previsioni del PTCP
VERIFICA DELLA VINCOLISTICA E DEGLI APPROFONDIMENTI SUL PAESAGGIO



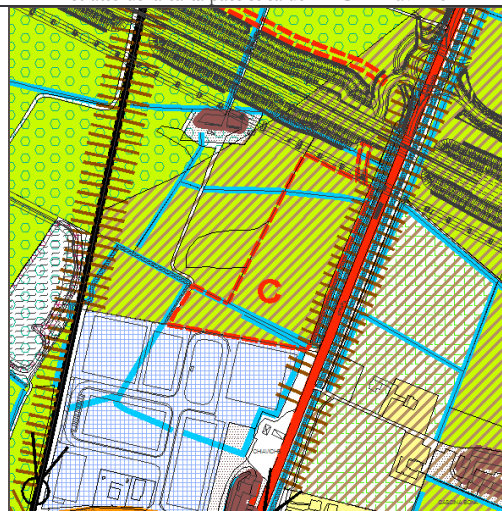
Ambito di trasformazione



Estratto della carta paesistica del PTCP – Tav. D6 I



Estratto della carta dei vincoli e delle limitazioni



Estratto della carta condivisa del paesaggio e beni costitutivi

**Componenti del paesaggio presenti
(* se in aree limitrofe)**

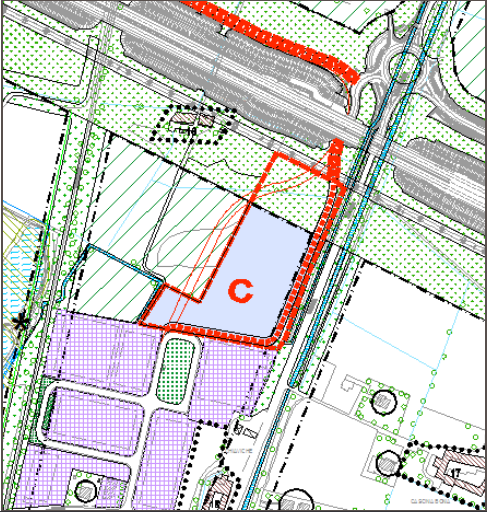
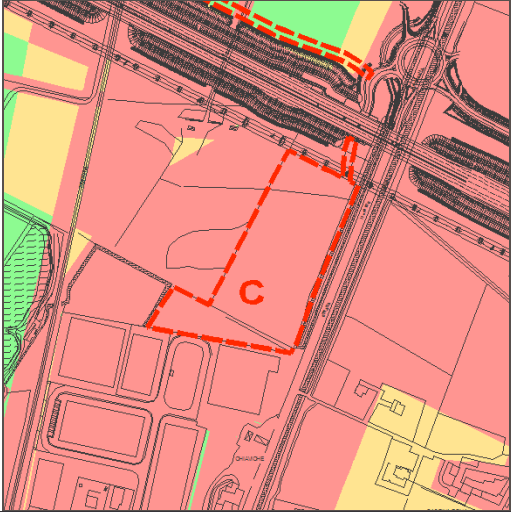
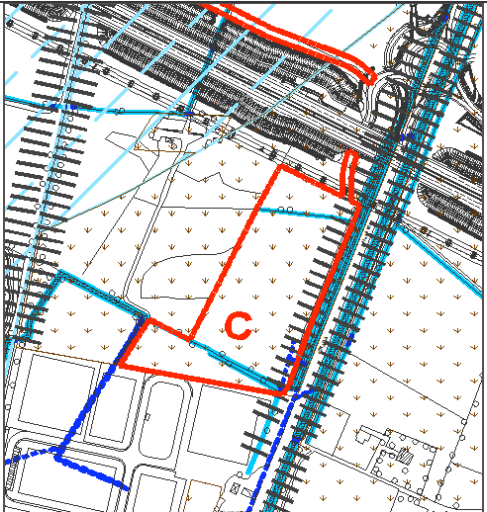
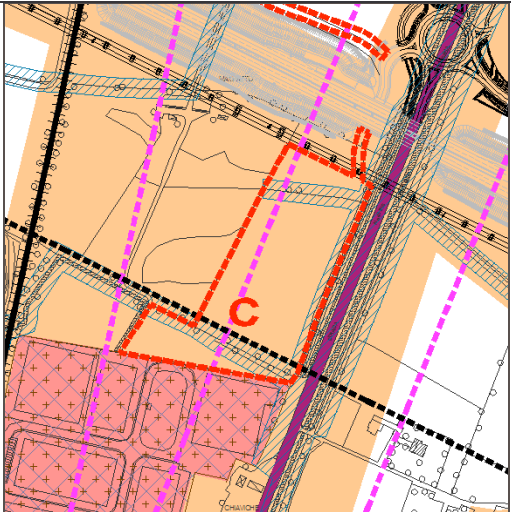
Aree a forte valenza paesistica

Previsioni PTCP

È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali delle componenti paesistica in oggetto. Tuttavia in ambiti territoriali particolari, in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente. Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. I piani paesistici comunali, effettueranno un'attenta ricognizione delle condizioni delle preesistenze dei manufatti in oggetto e l'attribuzione di una diversificata valenza paesistica. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente.

Rete stradale storica principale	Per quanto concerne i manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto, con qualsiasi destinazione d'uso, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal P.R.G., subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto, così come evidenziati dal piano paesistico comunale. Gli eventuali ampliamenti dovranno essere oggetto di una verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione e/o occlusione. Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.
Altre aree impegnate dai PRG vigenti*	Anche per gli ambiti già impegnati dai futuri insediamenti, i Piani Paesistici Comunali evidenzieranno le condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente.
Viabilità in costruzione e/o di progetto*	Fatte salve le prescrizioni di legge in merito alle distanze, le previsioni degli strumenti urbanistici per eventuali espansioni di nuclei e centri abitati saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con eventuali dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente.
Navigli, canali irrigui, cavi, rogge e bacini artificiali*	È da evitare l'ampliamento dei nuclei abitati, anche isolati, che interessi gli areali delle componenti paesistiche in oggetto. Tuttavia, fatte salve le prescrizioni di legge in merito alle distanze, in ambiti territoriali particolari in cui venga documentata e verificata l'impossibilità alternativa di uno sviluppo, urbano contenuto e paesisticamente accettabile è possibile prevedere una limitata trasformazione della componente. Per tale evenienza, che comunque non dovrà modificare in modo sensibile gli assetti percettivi dei quadri paesistici consolidati, le previsioni degli strumenti urbanistici saranno subordinate alla redazione dei Piani Paesistici Comunali con dettagli di approfondimento al contesto interessato. In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente.
Dall'analisi di dettaglio del CARTA DEI VINCOLI E DELLE LIMITAZIONI , propedeutica agli atti di PGT, si rilevano i seguenti elementi che interessano direttamente l'ambito: (* se in aree limitrofe)	
DLGS 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio	– ---
Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico	– ---
Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	– ---
Limiti idrogeologici	– Fascia dei fontanili*
Altri tipi di vincoli e limitazioni	– Rispetto stradale – Rispetto autostrada – collegamento con autostrada e T.A.V. – Zone urbanizzate e di previsione del P.R.G. vigente*
Limitazioni paesistiche del PTCP	– Aree agricole di valenza paesistica
Dall'analisi di dettaglio del CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO - BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO , propedeutica agli atti di PGT, si rilevano i seguenti elementi che interessano direttamente l'ambito: (* se in aree limitrofe)	
Componenti del paesaggio fisico e naturale:	– Fascia dei fontanili*
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale:	– Seminativi – Aree agricole di valenza paesistica – Corpi idrici superficiali principali
Componenti del paesaggio storico-culturale:	– Rete stradale storica principale
Componenti del paesaggio urbano:	– Aree edificate (destinazione produttiva)* – Nuclei ed edifici storici*
Rilevanza paesistica componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio	– Visuali panoramiche
Componenti di criticità e degrado del paesaggio	– ---

VERIFICA DI COERENZA INTERNA: Compatibilità territoriale dell'intervento

	
Ambito di trasformazione	Estratto della carta delle limitazioni
	
Estratto della carta delle sensibilità ambientali – Elementi di valenza ambientale	Estratto della carta delle sensibilità ambientali – Elementi di criticità e vulnerabilità
L'ambito di possibile trasformazione C – Poncarale ricade completamente in aree con un grado di limitazione ambientale alto. L'appartenenza a questa classe deriva dalla presenza delle seguenti sensibilità ambientali:	
<i>Elementi di valenza ambientale</i>	Qualità paesistica alta
	Visuali panoramiche
	Fascia dei fontanili*
	Reticolo idrico minore - Corsi d'acqua a cielo aperto
	Reticolo idrico minore - Corsi d'acqua coperti
<i>Elementi di criticità e vulnerabilità</i>	Classe 4 di zonizzazione acustica: aree di intensa attività umana
	Confinante con una classe 5 di zonizzazione acustica
	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore (10 m)

	Rete stradale storica principale e relativa fascia di vulnerabilità (100 m)
	Confinante con una classe di qualità paesistica bassa
	Progetto del raccordo autostradale Ospitaletto-Montichiari (ex S.P. 19) e progetto Alta Velocità Milano-Venezia (Insediamento tecnologico n. 7)



AMBITO “C”

Obiettivi della trasformazione

- *completamento zona produttiva*
- *formazione tronco di strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla S.P. 45 bis a nord e la strada esistente nella lottizzazione D4 a sud (via Volta o via Copernico)*

Vocazioni funzionali

- *produttiva e direzionale; quota non superiore al 30% di commerciale*

Indici Urbanistici (di massima)

- *superficie ambito: 28.000 m²*
- *superficie territoriale: 21.000 m²*
- *superficie coperta: da 40% a 60% della S.T.*
- *indice territoriale : SLP da 80% a 120% della S.T.*
- *superficie a standard minimi comunali: 20% della S.T.*
- *altezza massima: 12,50 metri*
- *possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 150 di Slp per ogni attività*

Criteri di negoziazione

- ***applicazione standard di qualità aggiuntivo:*** anche con realizzazione diretta da parte dei lottizzanti di opere di interesse pubblico
- ***monetizzazione aree e standard non reperiti:*** obbligo di pagamento al Comune di una somma corrispondente alla monetizzazione di standard non conferiti nel piano attuativo.
- ***realizzazione a carico del soggetto attuatore del tronco di strada di pubblica utilità di collegamento tra la rotatoria esistente sulla S.P. 45 bis a nord e la strada esistente nella lottizzazione D4 a sud (via Volta o via Copernico); i costi di realizzazione della nuova viabilità saranno scomputati interamente dagli oneri di urbanizzazione primari calcolati in sede di rilascio del permesso a costruire o di titolo abilitativo equivalente.***
- ***impegno a cedere gratuitamente al Comune l'area necessaria per la realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla S.P. 45 bis a nord (più precisamente la parte non già realizzata o in fase di realizzazione da parte della società Autostrade Centropadane) e la strada esistente nella lottizzazione D4 a sud (via Volta o via Copernico)***

Criteri di intervento

- ***tutela paesaggistica:*** il progetto verrà integrato con lo studio di “mitigazione ambientale” verso la previsione di mobilità.
- ***tipologia edilizia:*** capannoni

Criteri di perequazione e compensazione

- *Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS;*

Individuazione strumenti attuativi

- *Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)*

Livello di Priorità

- *realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.*

Le valutazioni relative alla compatibilità ambientale dell'ambito di possibile trasformazione **C-Poncarale** hanno condotto alle considerazioni di seguito sinteticamente riproposte.

La verifica di coerenza interna ha evidenziato limitazioni ambientali principalmente riconducibili ai seguenti aspetti:

- vincoli e limitazioni: l'area individuata per l'ambito di possibile trasformazione è interessata, nella parte nord, dalla fascia di rispetto del progetto di collegamento autostradale Ospitaletto-Montichiari (ex S.P. 19) e dell'Alta Velocità Milano-Venezia e, lungo il confine est, dalla fascia di rispetto stradale della strada statale 45 bis. L'intero ambito rientra in aree agricole di valenza paesistica;
- aspetti paesistici: l'ambito interessa alcune componenti del paesaggio fisico e naturale; l'area è infatti caratterizzata dalla presenza di corpi idrici superficiali principali in aree agricole di valenza paesistica con destinazione a seminativi. La porzione est interessa direttamente le visuali panoramiche del tratto stradale storico principale rappresentato dalla statale 45 bis. Si segnala nelle vicinanze la presenza della rete ferroviaria storica ed aree edificate a destinazione produttiva;
- aspetti di valenza ambientale: l'area individuata per l'ambito di possibile trasformazione è classificata in classe di qualità paesistica alta; si segnala la presenza sia di corsi d'acqua a cielo aperto e coperti facenti parte del reticolo idrico minore e l'interessamento di visuali panoramiche;
- aspetti di criticità e vulnerabilità ambientale: l'area rientra nella sua totalità in una classe 4 di zonizzazione acustica: aree di intensa attività umana e confina a sud con un'area classificata di qualità paesistica bassa appartenente ad una classe 5 di zonizzazione acustica: aree prevalentemente industriali. Si rileva la presenza di una fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore ad ovest e della fascia di vulnerabilità (100 m) della rete stradale storica principale della statale 45 bis.

L'ambito ricade infatti, per la totalità della sua estensione, in aree a ALTO grado di limitazione ambientale.

La valutazione ambientale dell'ambito ha evidenziato potenziali impatti indotti di entità elevata principalmente riconducibili alle seguenti tematiche:

- tematiche energetiche: richiesta di energia elettrica e termica nelle fasi di vita dell'intervento, tipologia di risorse previste, emissione in atmosfera di gas climalteranti, reimpiego dei flussi idrici;
- attività estrattiva: consumo di suolo in termini di volume; produzione di terre e rocce da scavo;
- settore agricolo: consumo di SAU adatta allo spandimento dei reflui zootecnici, consumo di SA di alto valore agro-forestale;
- consumo di suolo: consumo di suolo in termini di superficie, localizzazione rispetto all'urbanizzato, indice di frammentazione, consumo di SA e SAU, potenziale contaminazione post-operam;
- inquinamento atmosferico: numero e tipologia dei punti di emissione, traffico indotto dall'intervento, emissione in atmosfera di gas climalteranti.

La fase valutativa iniziale attribuisce all'ambito un potenziale impatto globale: MODERATO.

L'assetto urbanistico-territoriale dell'ambito, esplicitato nella relativa scheda di approfondimento ricompresa nel Documento di Piano e alla quale si fa diretto riferimento, consente di rispondere utilmente a buona parte delle limitazioni ambientali e dei potenziali impatti riconosciuti, in particolare a:

- l'inserimento di una zona piantumata, in corrispondenza della fascia di rispetto del raccordo autostradale e la tipologia costruttiva priva di piani interrati, permette di ridurre l'impatto relativo alle attività estrattive.

La fase valutativa conclusiva conferma all'ambito un potenziale impatto globale: MODERATO, conseguente all'applicazione delle mitigazioni urbanistiche-territoriali previste dal Documento di Piano.

L'attuazione delle ulteriori mitigazioni ambientali, così come previste nella presente scheda di approfondimento del Rapporto Ambientale, consentirà di rispondere utilmente anche ai potenziali impatti residuali, riconducibili all'azione urbanistica di piano rappresentata dall'ambito di possibile trasformazione in oggetto.

In conclusione, le valutazioni condotte nel presente Rapporto Ambientale consentono di giungere ad un giudizio complessivo che conferma la compatibilità ambientale dell'ambito di possibile trasformazione C-Poncarale, subordinata all'attuazione delle mitigazioni previste nel Documento di Piano e nel presente Rapporto Ambientale.