

ART. 3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 03

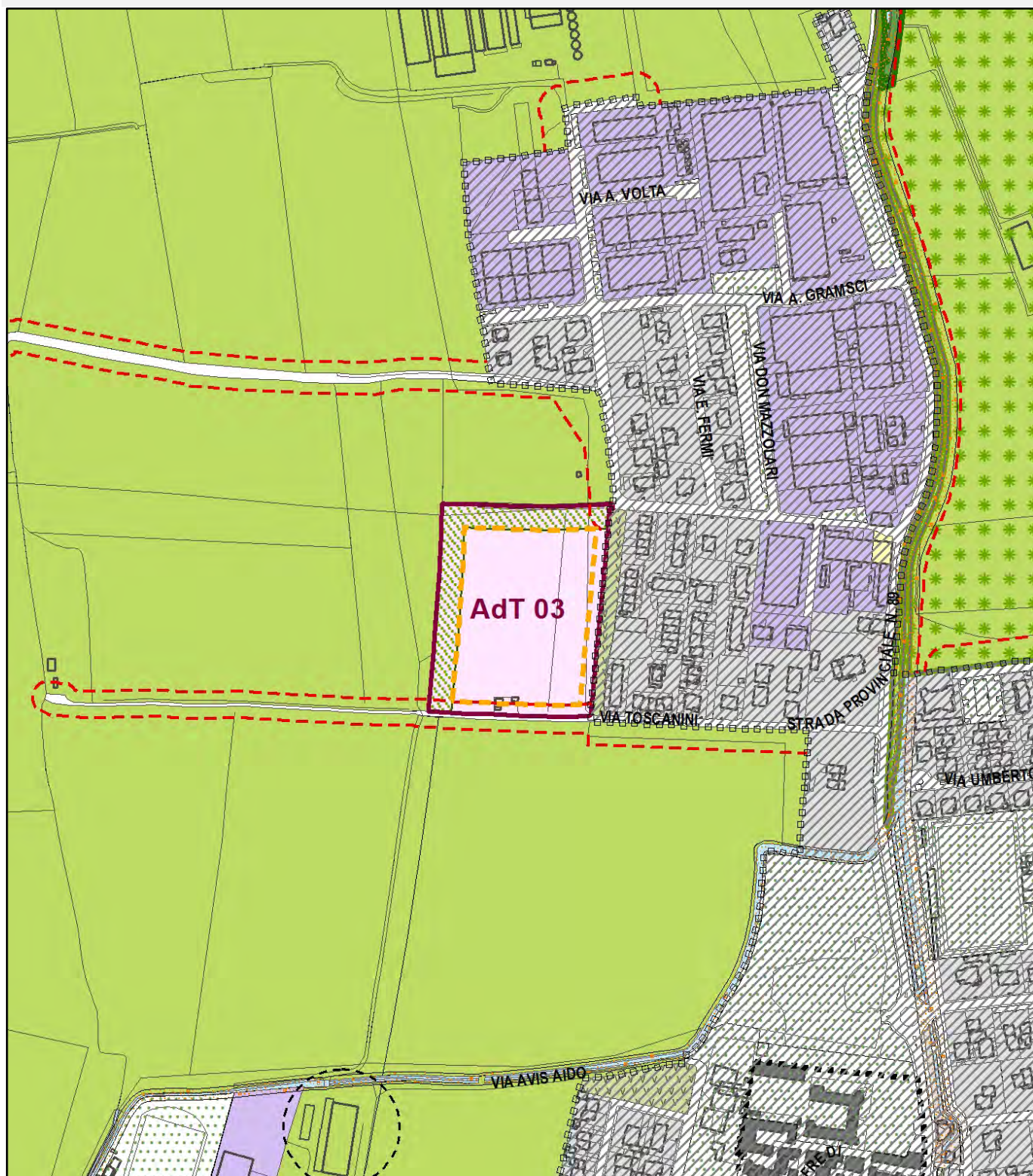
Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

3.1 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale e si configura come offerta edilizia residenziale di nuova previsione.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP) PROPOSTA IN VARIANTE



ESTENSIONE	25.410 mq (ST) [salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]
------------	---

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO MAPPALI	3 141, 142, 451, 452, 460, 461
----------------------	----------------	-----------------------------------

UBICAZIONE	Collocato al limite nord del tessuto urbano consolidato.
------------	--

STATO DEI LUOGHI

(Localizzazione)	
Compreso nel tessuto urbano consolidato	
In aderenza al tessuto urbano consolidato	x
Esterno ed isolato dal tessuto urbano consolidato	
In aderenza al NAF	
A confine con altro Comune	

(Morfologia)		(Uso dei suoli)	
Pianeggiante	x	Urbanizzato	
Acclive		Incolto	x
Scoscesa		Prato	x
Gradonata		Seminativo	x
		Frutteto	
(Conformazione)		Vegetazione arbustiva	
Regolare	x	Bosco	
Irregolare			
Compatta			

(Funzioni al contorno)	N	S	E	O
Residenziale			x	
Terziario				
Produttivo				
Salvaguardia urbana				
Viabilità pubblica				
Servizi pubblici				
Ambiti di Trasformazione				
Ambiti extraurbani	x	x		x
Parco Oglio Nord				

(Sensibilità paesistica)		(Sensibilità geologica)	
1 - molto bassa		1 - Senza particolari limitazioni	
2 - bassa		2 - Con modeste limitazioni	x
3 - media	x	3 - Con consistenti limitazioni	
4 - alta		4 - Con gravi limitazioni	
5 - molto alta			

INTERFERENZE

(Vincoli idrogeologici)
PAI
Rispetto captazione acque sorgive
(Vincoli Polizia Idraulica)
RIP competenza regionale
RIM competenza comunale
Reticolo privato

(Beni paesaggistici e ambientale, DLgs 42/2004)
Zone di interesse archeologico (art. 142)
Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142)
Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142)
Foreste / boschi (art. 142)
Beni vincolati (artt. 10, 11, 12)
Beni interesse storico, ambientale e paesistico

(Altri vincoli)	
Rispetto stradale	X
Rispetto cimiteriale	
Rispetto depuratore	
Limite TAV	
Siti inquinati	
Rispetto allevamenti zootecnici	

(Piano Gestione Rischio Alluvioni)
RP scenario frequente - H
RP scenario poco frequente - M
RP scenario raro - L

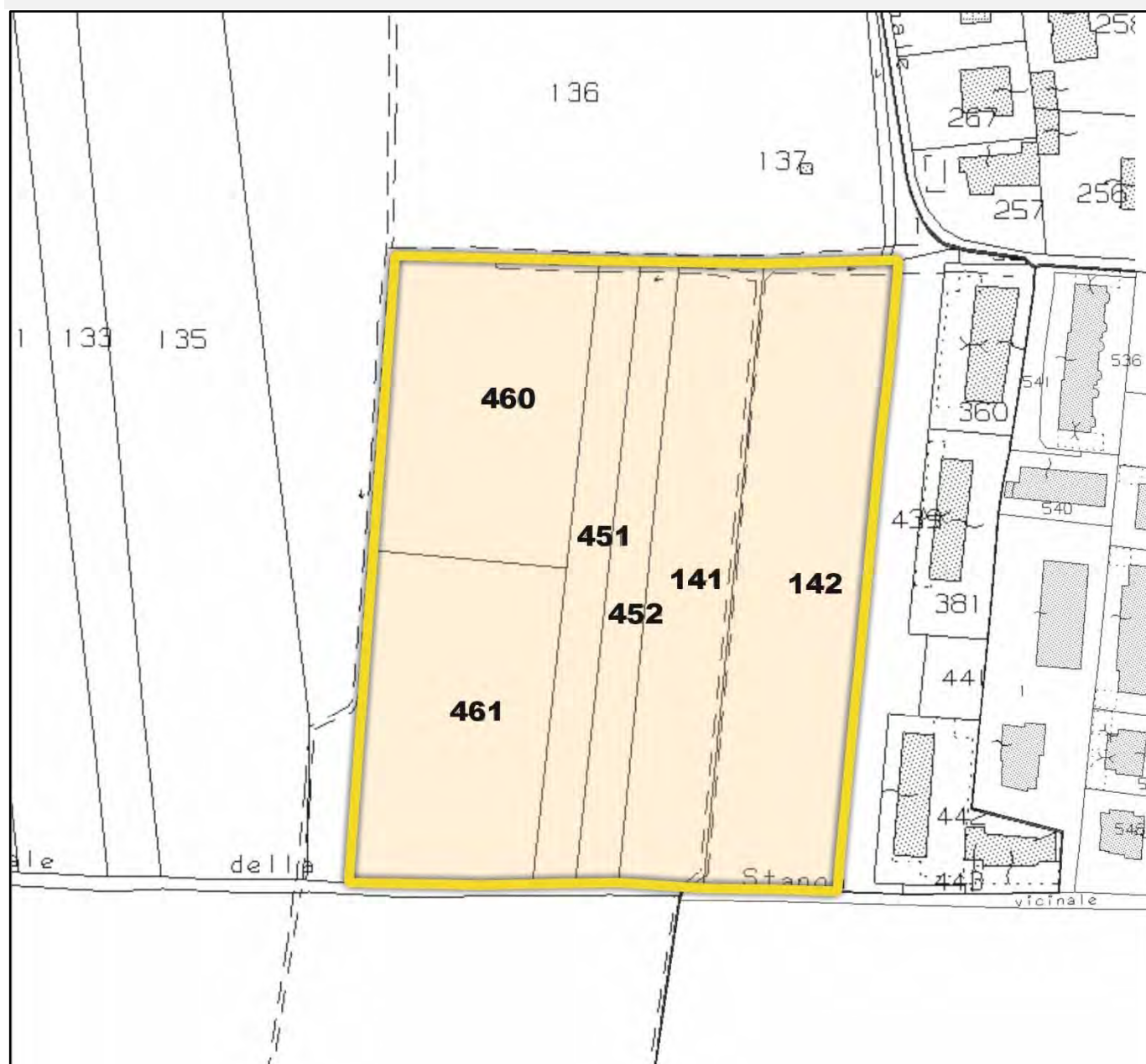
<i>(Vincoli sovraordinati)</i>	
Parco Oglio Nord	
Ambiti Agricoli Strategici (PTCP)	
Osservatorio astronomico Sharru di Corvo (LR 17/2000 art. 9)	x

(Rete tecnologiche)	
Elettrodotti AT	
Elettrodotti MT	x
GAS bassa pressione	
Telecomunicazioni	





ESTRATTO CATASTALE CON PARTICELLE COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



3.2 Indici

Volume	IT	mc/mq	0,80
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1, punti 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15	% SL	120
	SA2, punti 1, 2, 3 art. 10.15	% SL	40
	SA3, punto 7 art. 10.15 - autorimesse	% SL	33
	SA4, punto 8 art. 10.15 - corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL	%	\
	SA	%	\
Altezza	H1 - altezza del fronte	m	7,50
	H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)	m	10,00
	AU - altezza urbanistica	m	3,00

3.3 Disposizioni particolari

1. 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.

2. La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.

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. 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.

4. 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. La collocazione delle essenze autoctone, se ritenuto maggiormente opportuno, potrà avvenire anche nelle Aree di compensazione ecologica previste dal PGT. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde.

La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

5. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibile nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione arredo per il riposo e la sosta, ecc.).

6. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

7. È obbligo sviluppare uno studio di dettaglio per verificare la possibile interferenza tra gli allevamenti zootecnici esistenti e i nuovi ambiti residenziali programmati. Nel caso di interferenze dovranno essere previste opere di mitigazione finalizzate alla diminuzione dell'impatto in termini di molestie olfattive.

8. È necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.

9. Qualsiasi intervento di trasformazione nelle aree di cui sopra deve essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.

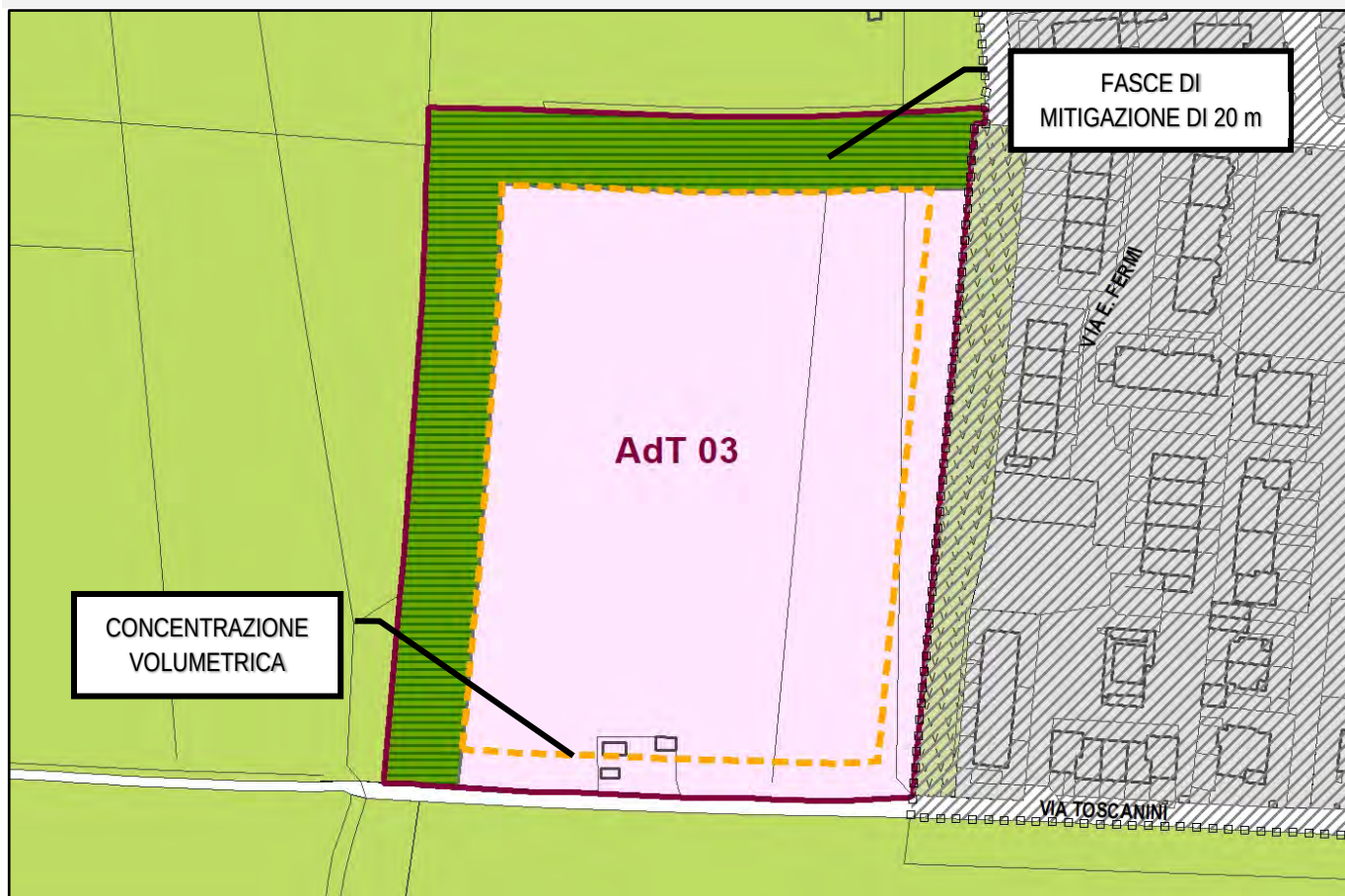
10. In ogni caso, all'occasione di ritrovamento fortuito di elementi di interesse storico-archeologico (anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene), in tutte le aree del territorio comunale si prescrive l'obbligo di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le Autorità competenti.

11. Si prescrive la separazione obbligatoria delle acque bianche da quelle nere con smaltimento di quest'ultime in diversa destinazione dalla fognatura in ossequio alle disposizioni e regolamenti dei rispettivi Enti competenti.

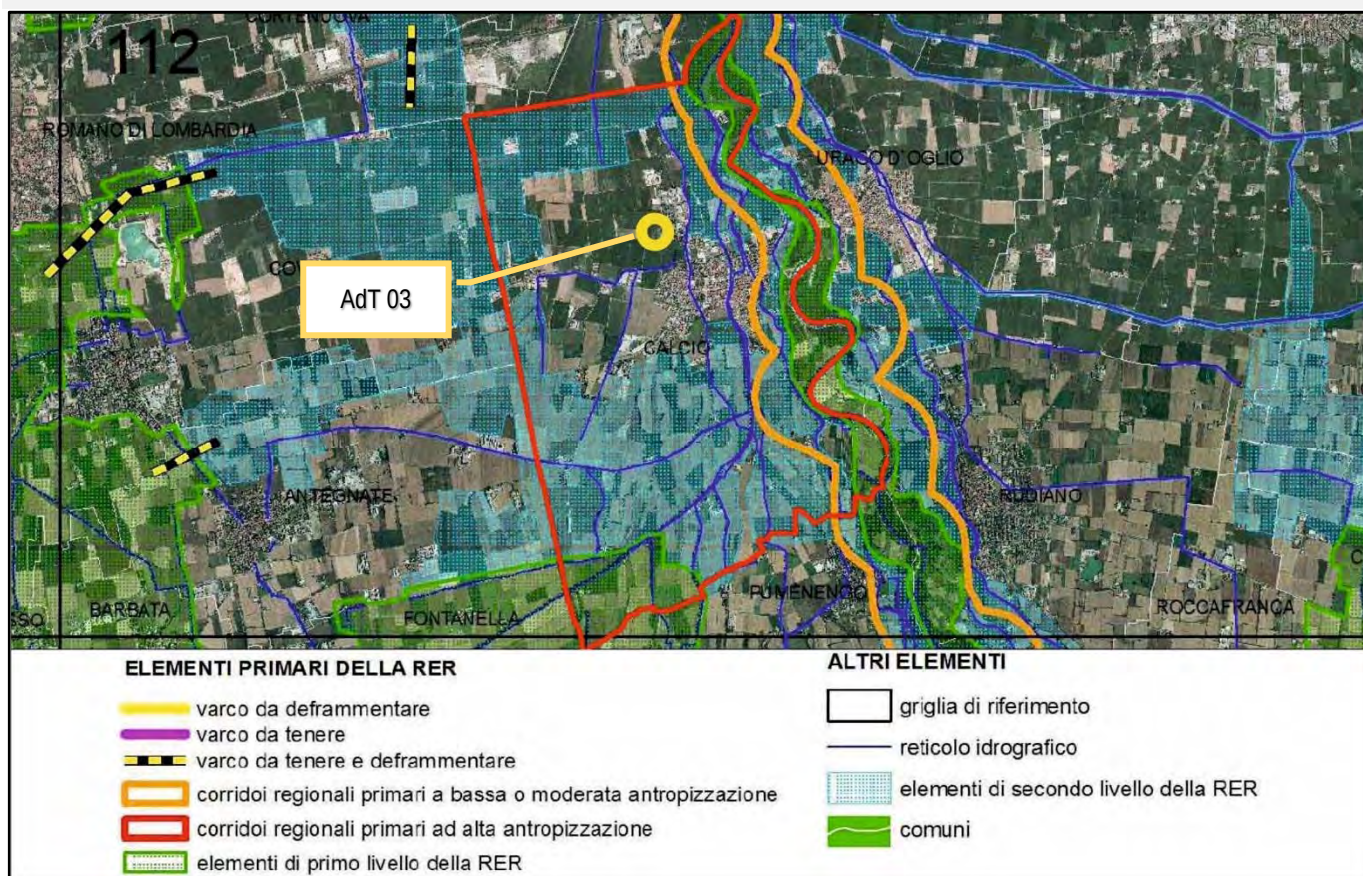
12. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale. Si rimanda all'allegato denominato A01REC – Relazione.

13. Le aree interessate dall'AdT 03 sono immediatamente esterne all'agglomerato AG01604401 "Calcio"; l'area d'intervento ricade all'interno del perimetro delle Aree di Ricarica dell'Idrostruttura Sotterranea Intermedia (ISI) definite dal PTUA 2016. In queste zone, ai sensi dell'articolo 6, comma 4 del Regolamento Regionale n. 6/2019, è vietato lo scarico su suolo o negli strati superficiali del sottosuolo di acque reflue provenienti da insediamenti isolati, aventi un numero di abitanti equivalenti superiore a 50. Visto il divieto di scarico in suolo di cui sopra, si prescrive che gli interventi dovranno essere resi sostenibili attraverso la predisposizione di futuri allacci alla fognatura per lo scarico delle acque reflue del comparto. Si ricorda ulteriormente che il giudizio di idoneità di dimensionamento delle reti di acquedotto e fognatura dovrà essere rilasciato dall'Ente Gestore stesso sulla base dell'effettivo carico associato all'intervento in questione.

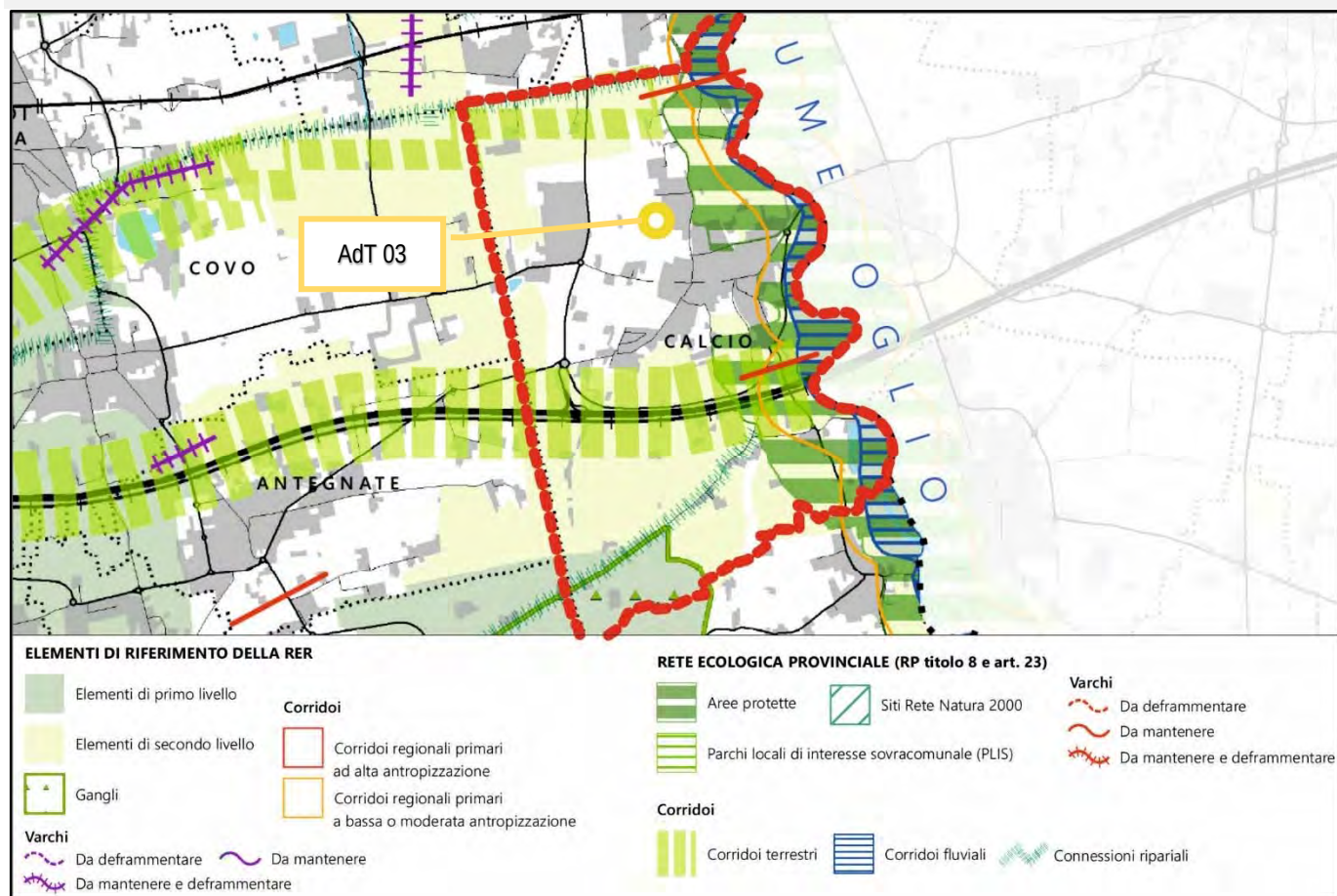
INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA E DELLE FASCE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE



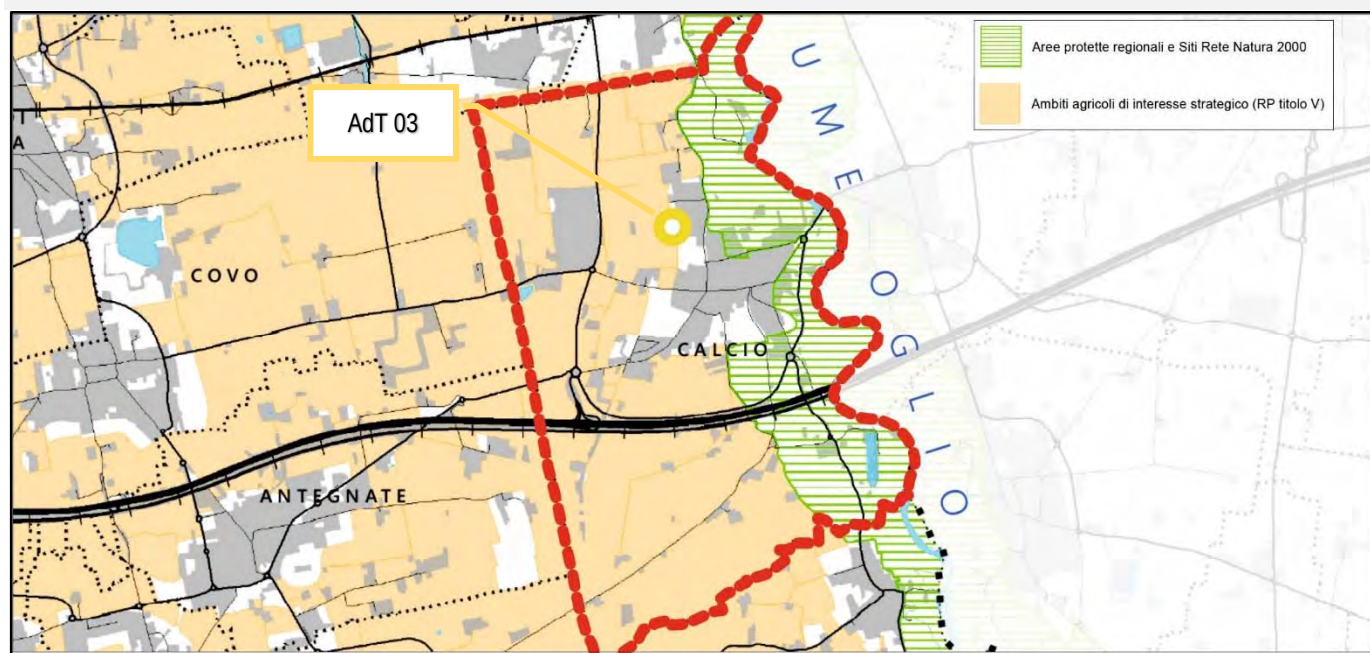
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA REGIONALE



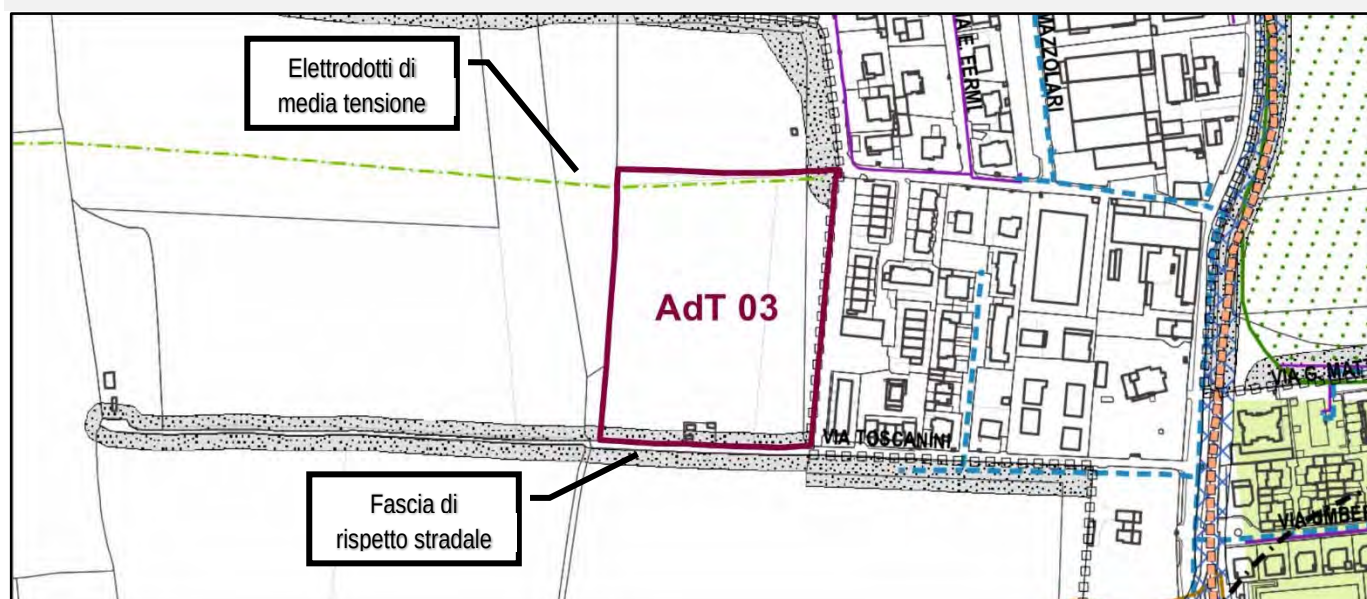
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



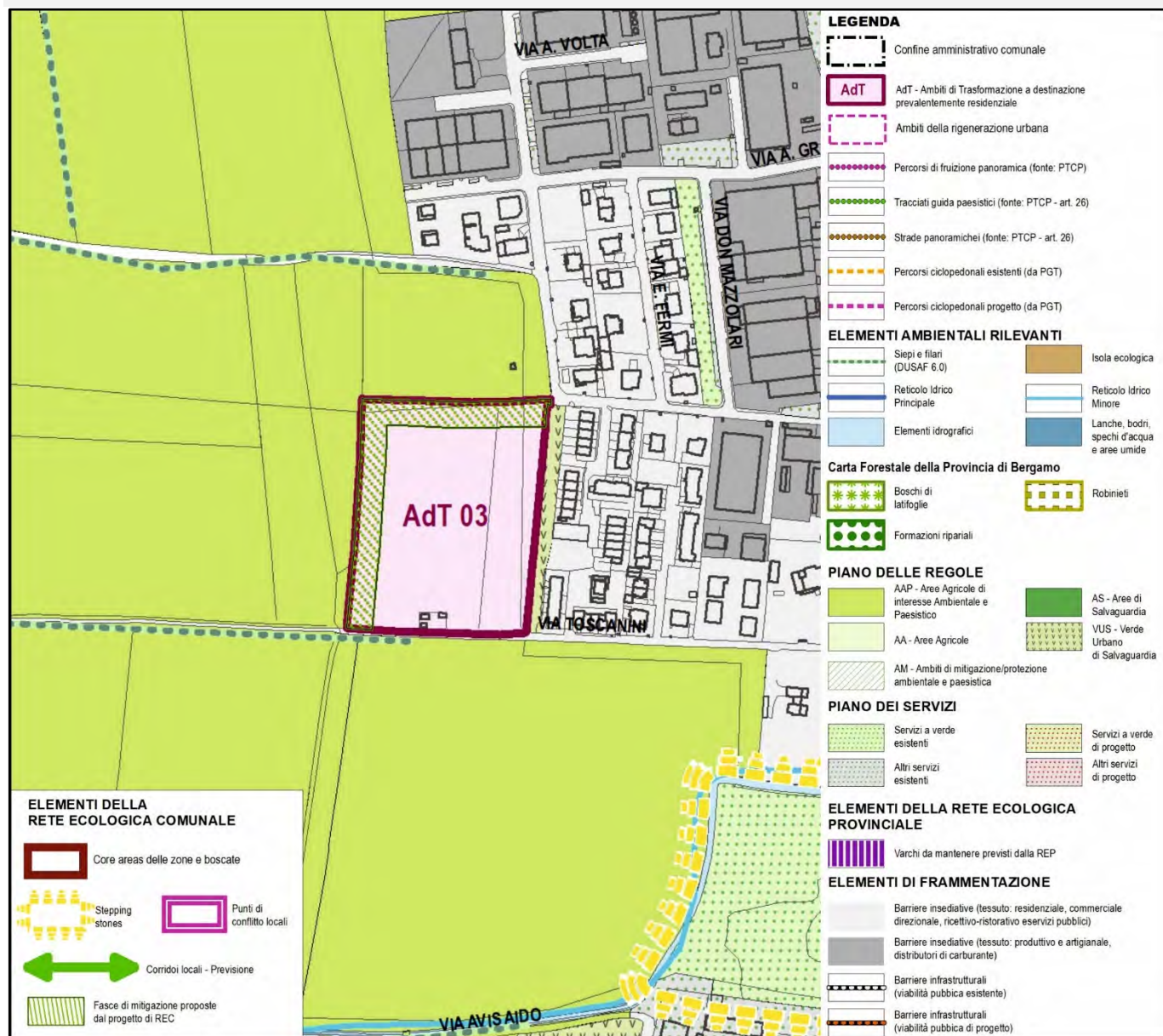
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO DEL PTCP



CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – T02DDP SISTEMA DEI VINCOLI



CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – T02AREC RETE ECOLOGICA COMUNALE



3.4 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			
													a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
																			mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	30	100	A	A	NA
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	30	100	A	A	NA
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Studio professionale	3b	A	30	200 at	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	30	100	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	150 SV at	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	30	100	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pubblico esercizio (1)	4f	A	30	200 SDS es	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	100	\	\	\	30	100	A	A	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	30	200 at	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	100	\	\	\	30	100	A	A	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici familiari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

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)

SDS: soglia di somministrazione

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)

MS: manutenzione straordinaria

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CD: 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 o altro titolo abilitativo

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

(1) Si escludono tra i pubblici esercizi ammessi le attività rumorose che comportino l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale in ore serali e notturne, o una permanenza all'esterno degli avventori in tali orari.

3.5 Criteri di negoziazione AdT 03

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 negli "Ambiti di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (AM)" di proprietà del Comune di Calcio 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 dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

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. Indice di edificabilità territoriale (volume massimo realizzabile)	0,80 mc/mq
B. Superficie territoriale AdT 03	25.410,00 mq
C. Valore unitario terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DDP VIGENTE COLLOCATO IN ADIACENZA AL TUC	40,00 €/mq
D. Valore iniziale terreno a destinazione agricola CON POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDENZIALE DA DDP VIGENTE COLLOCATO IN ADIACENZA AL TUC (B x C)	1.016.400,00 €
E. Volumetria massima realizzabile (A x B)	20.328,00 mc
F. Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	70,00 €/mc
G. Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (E x F)	1.422.960,00 €
H. Maggior valore (G – D)	406.560,00 €
I. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%
J. (H x I)	203.280,00 €
K. Superficie lorda insediabile (E / 3)	6.776,00 mq
L. Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (J / K)	30,00 €/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 30%, 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

3.6 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. 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.