

ART.19 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 20

Subambito: /

Destinazione prevalente: **produttiva**

*NUOVA PREVISIONE PROPOSTA*

19.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, di nuova previsione, ma classificato dal PGT vigente come "D2 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione e vendita di beni e servizi", è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando l'ampia interclusa. L'Ambito viene classificato come AdT in quanto avente una ST maggiore di 5.000 mq in relazione alla definizione di "superficie urbanizzata" e maggiore a 2.500 mq in relazione alla definizione di "superficie urbanizzabile". L'AdT 20, interno al perimetro del tessuto urbano consolidato, confina a nord, sud e ovest con la Strada Provinciale SP 11 ed a est con un vasto ambito destinato ad attività produttive già insediate. Si prevede la dismissione dell'attività commerciale/florovivaistica esistente allo stato di fatto a favore del completamento del contesto produttivo in cui l'area è inserita.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP)



|            |                                                                                               |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESTENSIONE | 35.750 mq (ST)<br>[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]       |
| UBICAZIONE | Collocato nella porzione sud del territorio amministrativo confina con il Comune di Calcinato |



#### LOCALIZZAZIONE

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| compreso nel tessuto urbano consolidato           |
| in aderenza al tessuto urbano consolidato         |
| esterno ed isolato dal tessuto urbano consolidato |
| in aderenza al NAF                                |
| a confine con altro comune                        |

#### USO DEI SUOLI

|              |               |                       |
|--------------|---------------|-----------------------|
| urbanizzato  | incolto       | frutteto              |
| verde urbano | seminativo    | vegetazione arbustiva |
| vigneto      | prato         | bosco                 |
| uliveto      | bacini idrici | ATE/discardie         |

#### SENSIBILITÀ PAESISTICA

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| 1 - molto bassa | 4 - alta       |
| 2 - bassa       | 5 - molto alta |
| 3 - media       |                |

#### MORFOLOGIA

|                  |
|------------------|
| pianeggiante     |
| scoscesa/acclive |
| gradonata        |

#### CONFORMAZIONE

|            |
|------------|
| regolare   |
| irregolare |
| compatta   |

#### SENSIBILITÀ GEOLOGICA

|                                   |
|-----------------------------------|
| 1 - senza particolari limitazioni |
| 2 - con modeste limitazioni       |
| 3 - con consistenti limitazioni   |
| 4 - con gravi limitazioni         |

#### FUNZIONI AL CONTORNO

|                     | N | S | E | O |
|---------------------|---|---|---|---|
| residenziale        |   |   |   |   |
| terziario           |   |   |   |   |
| produttivo          |   |   | x |   |
| salvaguardia urbana |   |   |   |   |

#### 

|                    | N | S | E | O |
|--------------------|---|---|---|---|
| viabilità pubblica | x | x |   | x |
| servizi pubblici   |   |   |   |   |
| AdT                |   |   |   | x |
| ambiti extraurbani |   |   |   |   |

#### INTERFERENZE

|                            |                                                                                                      |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RETE ECOLOGICA REGIONALE   | /                                                                                                    |
| RETE ECOLOGICA PROVINCIALE | Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa                      |
| RETE VERDE PAESAGGISTICA   | Ambiti agricoli di valore paesaggistico ambientale (parzialmente) - Corridoi ecologici di II livello |

#### PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)

|                                  |                                                         |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Ambito territoriale RP Area P1/L | Ambito territoriale RSP – reticolo consortile Area P2/M |
| Ambito territoriale RP Area P2/M | Ambito territoriale RSP – reticolo consortile Area P3/H |
| Ambito territoriale RP Area P3/H |                                                         |

#### ALTRI VINCOLI

|                            |
|----------------------------|
| ATE g28                    |
| Ambito trattamento rifiuti |
| Discarica                  |

#### LIMITI ALL'EDIFICAZIONE

|                                    |                                       |                                |
|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| Rispetto captazioni acque sorgive  | Fascia di rispetto stabilimento a RIR | Fascia di rispetto stradale    |
| Vincolo di polizia idraulica - RIM | Fascia di rispetto elettrodotto       | Fascia di rispetto cimiteriale |
| Fascia salvaguardia viabilità PTCP | Fascia di rispetto metanodotto        | Fascia di rispetto depuratore  |
| Fascia di rispetto allevamenti     |                                       |                                |

#### VINCOLI IDROGEOLOGICI

|                         |
|-------------------------|
| Fattibilità geologica 4 |
| PAI - Fascia A          |
| PAI - Fascia B          |
| PAI - Fascia C          |

#### VINCOLI EX D.LGS 22/01/2004, 42

|                                               |                                                                         |                                                      |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Beni culturali (art. 10,11,12)                | Fiumi, torrenti, corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art.142.1.c) | Boschi trasformabili (art. 142.1.g)                  |
| Bellezze individue (art. 136.1 lett. a e b)   |                                                                         | Boschi trasformabili pubblica utilità (art. 142.1.g) |
| Zone di interesse archeologico (art. 142.1.m) |                                                                         | Boschi non trasformabili (art. 142.1.g)              |

## **NORME GEOLOGICHE DI PIANO**

### **CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**

In questa classe sono comprese zone con modeste limitazioni alla modifica della destinazione d'uso dei terreni ed all'utilizzo a scopi edificatori, che possono essere superate mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per gli ambiti assegnati a questa classe sono stati indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica (limitamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Piani Attuativi (L.R. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.389).

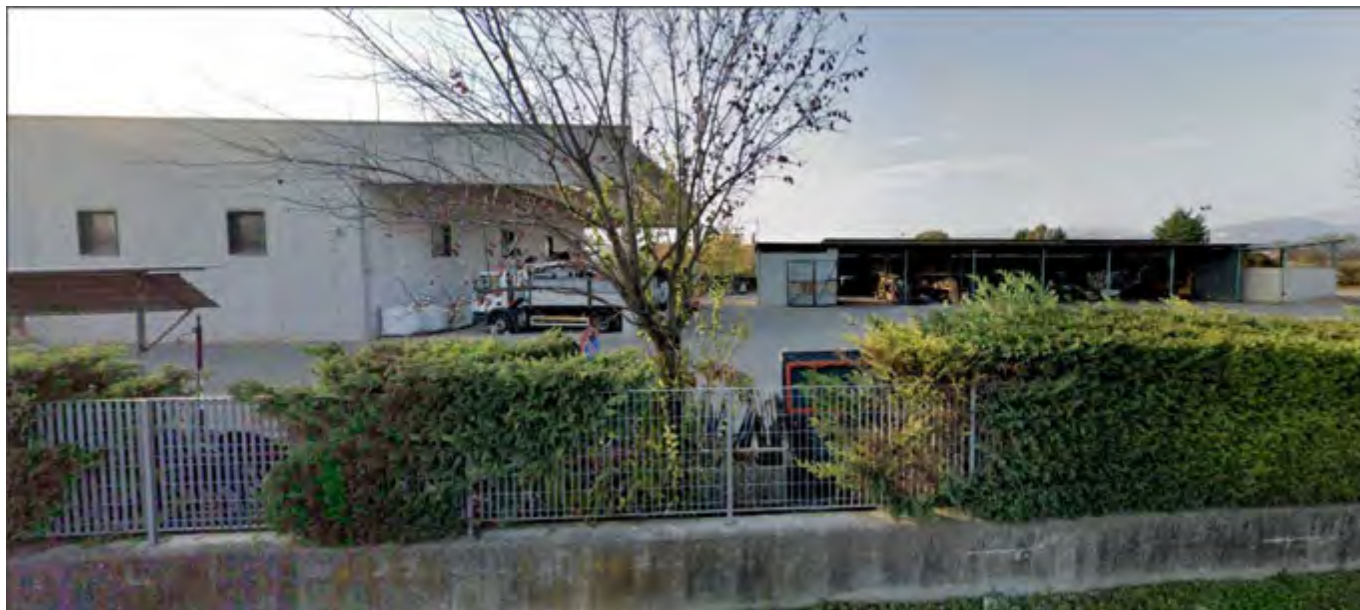
Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 17/01/18 e successive revisioni.

#### **2d - Area ad alta vulnerabilità delle acque sotterranee (prima falda)**

In caso di insediamenti potenzialmente idroinquinanti la relazione geologica e geotecnica da realizzare ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

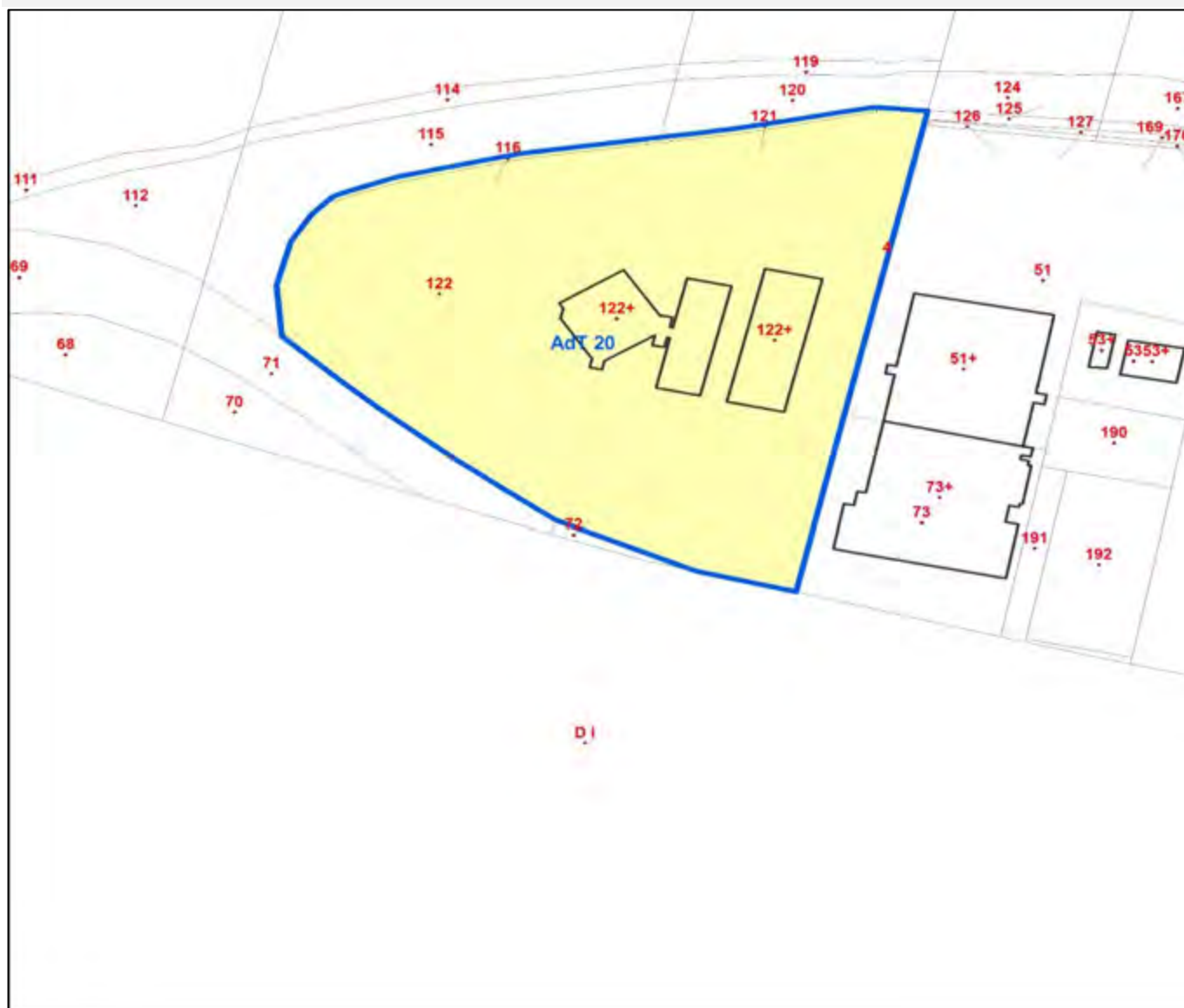
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AdT 20





|                         |                             |                                   |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| PARTICELLE<br>CATASTALI | AMBITO DI TRASFORMAZIONE 20 | FOGLIO 23 – MAPPALI 116, 121, 122 |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|

ESTRATTO CATASTALE CON PARTICELLE COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



## 19.02 Indici

|                         |                                                |       |        |
|-------------------------|------------------------------------------------|-------|--------|
| Volume                  | IT                                             | mc/mq | \      |
|                         | IF                                             | mc/mq | \      |
|                         | Volume predefinito                             | mc    | \      |
| SL                      | IT                                             | mq/mq | 1,00   |
|                         | IF                                             | mq/mq | \      |
|                         | Superficie lorda predefinita                   | mq    | \      |
| SCOP                    | IC                                             | % ST  | 50     |
|                         |                                                | % SF  | \      |
| SA                      | SA1 (NTA generali PGT, art. 8.A.15.4-5-6-9-10) | % SL  | 40     |
|                         | SA2 (NTA generali PGT, art. 8.A.15.1-2-3)      | % SL  | 20     |
|                         | SA3 (NTA generali PGT, art. 8.A.15.7)          | % SL  | 33 (*) |
|                         | SA4 (NTA generali PGT, art. 8.A.15.8)          | % SL  | \      |
| Incremento lotti saturi | SL                                             | %     | \      |
|                         | SA                                             | %     | \      |
| Altezza                 | H1 - altezza del fronte                        | m     | 10,50  |
|                         | H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)          | m     | 14,00  |
|                         | AU - altezza urbanistica                       | m     | 3,00   |

(\*) La percentuale del 33% è riferita alle autorimesse realizzate fuori terra. Le autorimesse localizzate nei piani interrati potranno essere realizzate senza limiti percentuali sulla SL

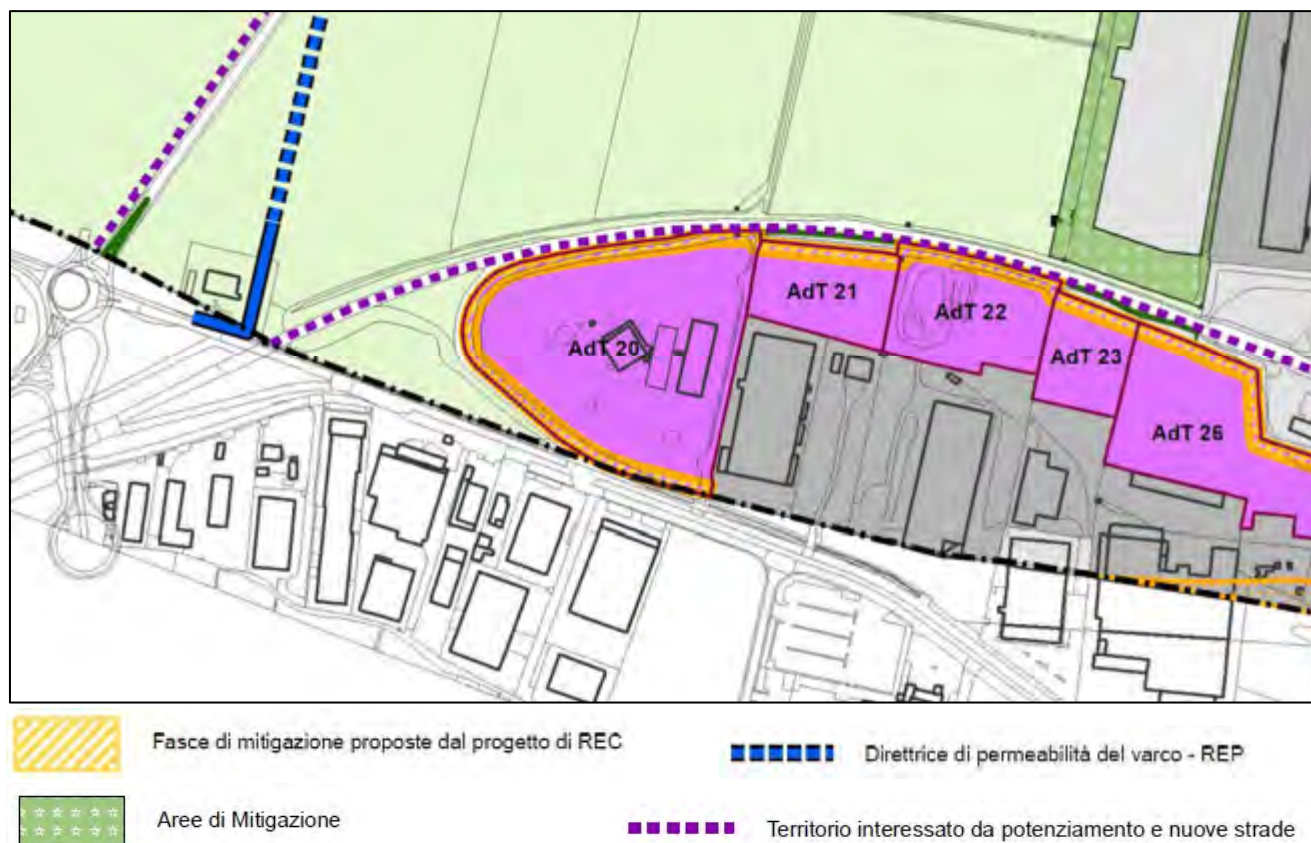
## 19.03 Disposizioni particolari

- 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 per l'attuazione del Piano dei Servizi e/o del Piano delle Regole.
- 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.
- La realizzazione di fasce di mitigazione dovrà essere oggetto di specifico studio teso alla minimizzazione delle esternalità negative; inoltre tali mitigazioni dovranno avere una consistenza tale da essere immediatamente efficaci sin dal rilascio delle prime agibilità riguardanti i previsti fabbricati in realizzazione.
- 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.
- 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
- 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.).

7. 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.).
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. 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.
10. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale. Si rimanda all'allegato denominato A01REC – Relazione.
11. Nel caso in cui l'AdT 20 venga destinato alla realizzazione di “medie strutture di vendita – 4b” e “commercio all'ingrosso – 5e” dovrà concorrere alla realizzazione del nuovo innesto, in Comune di Calcinato, sulla SS 11 così come previsto dalla Provincia di Brescia.
12. Prima della progettazione degli interventi assentiti dalla presente Norma si prescrive lo svolgimento di indagini geologiche, idrogeologiche, geotecniche e approfondimenti geognostici, ove prescritti dalle norme di fattibilità. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione del Piano Attuativo (L.R. 12/05, art.14) o in sede di Permesso di Costruire (L.R.12/05, art.38).

#### RECEPIMENTO RETE ECOLOGICA COMUNALE E CALCOLO COMPENSATIVO METODO STRAIN

13. Mitigazioni: Per l'ambito di trasformazione in oggetto si prevede una fascia di mitigazione di 10,00 mt



### Calcolo aree per opere compensative STRAIN

Per quanto attiene le opere compensative il calcolo con il metodo Strain è di seguito esplicitato. Si considera l'uso del suolo allo stato di fatto composto da:

| Corine biotops | Tipologie ambientali | VND | FTR | Sup. mq   |
|----------------|----------------------|-----|-----|-----------|
| 87.            | Incolti              | 1-3 | 1   | 35.750,00 |

La **Vec iniziale** si calcola con un valore di VND pari a 1 considerando lo stato d'uso del suolo attuale.

**Vec Iniziale**  $AD \times VND \times FRT \times FC \times D = 35.750 \times 1 \times 1 \times 1 = 35.750,00$

**NB:** Quanto sopra è una valutazione speditiva della **VEC** iniziale che potrà essere meglio dettagliata dalla relazione agronomica allegata allo studio di fattibilità tecnico economica.

Il calcolo della **Vec Finale** potrà essere effettuata mediante l'uso dei *Codici Corine Biotopes* indicati nella tabella A.5.1 allegata alla D.D.G. A titolo di esempio:

| Corine biotops | Tipologie ambientali            | VND  | FTR | Sup. mq |
|----------------|---------------------------------|------|-----|---------|
| 81.1           | Prati permanenti di pianura     | 3-4  | 1   |         |
| 41.80          | Boschi termofili                | 6-10 | 2-3 |         |
| 82.11          | Coltivazioni intensive arborate | 3-4  | 1-2 |         |
| 24.4           | Vegetazione acquatica fluviale  | 6-10 | 1-2 |         |
| 41.70          | Querceti termofili              | 8-10 | 2-3 |         |
| 82.3           | Coltivazioni estensive arborate | 4-6  | 1-2 |         |

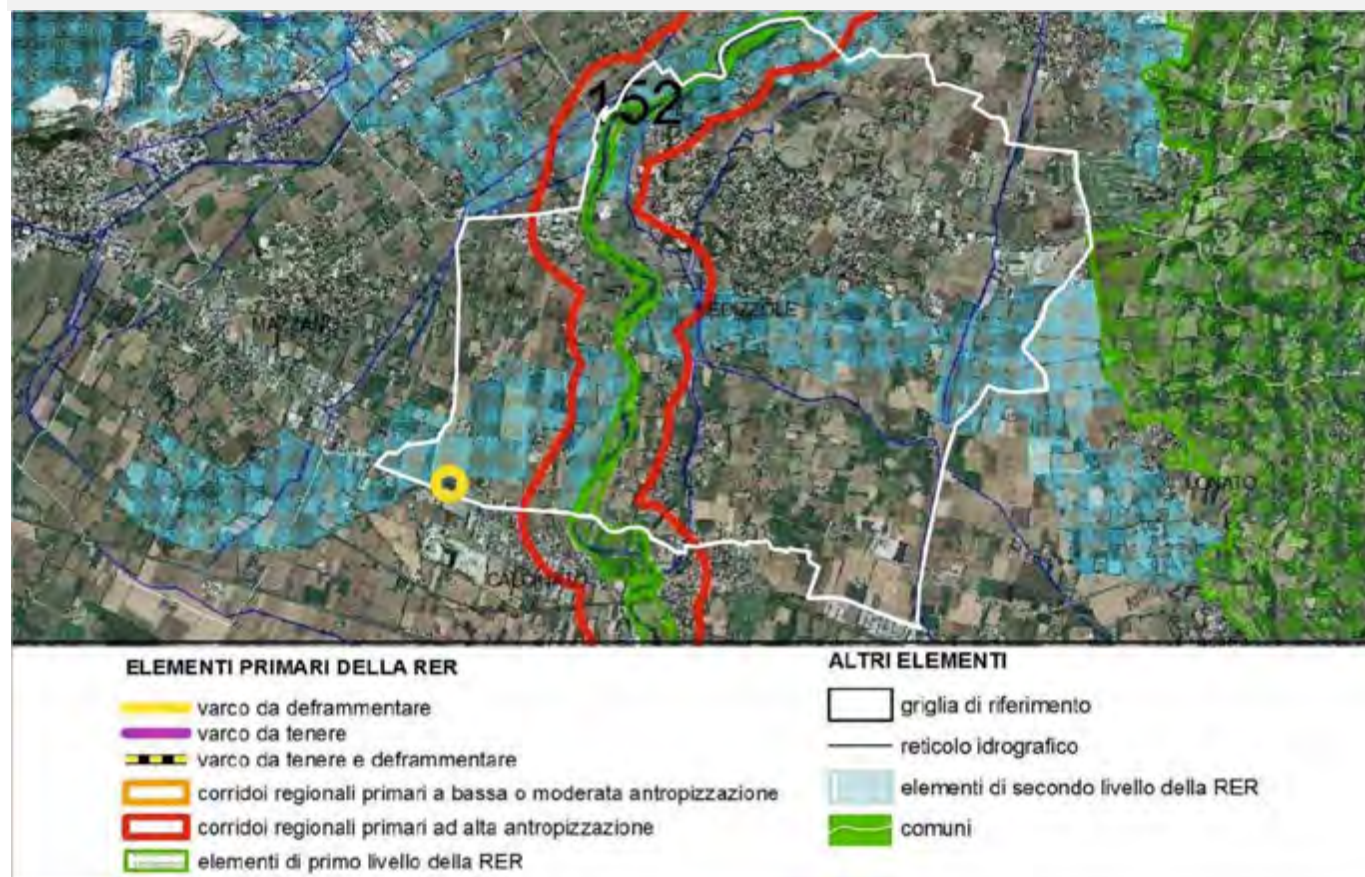
### Obbligo di monitoraggio post-intervento

Gli interventi devono essere soggetti a un monitoraggio ambientale triennale per valutarne l'efficacia. Il monitoraggio deve includere la valutazione di:

- Aumento della biodiversità.
- Presenza di fauna target.
- Efficienza ecologica delle connessioni ripristinate.

**Le opere compensative potranno essere realizzate nel comune di Bedizzole. Le modalità e le tipologie d'intervento dovranno essere accompagnate da una relazione agronomica a firma di tecnico abilitato che dimostri: Vec Iniziale = Vec Finale.**

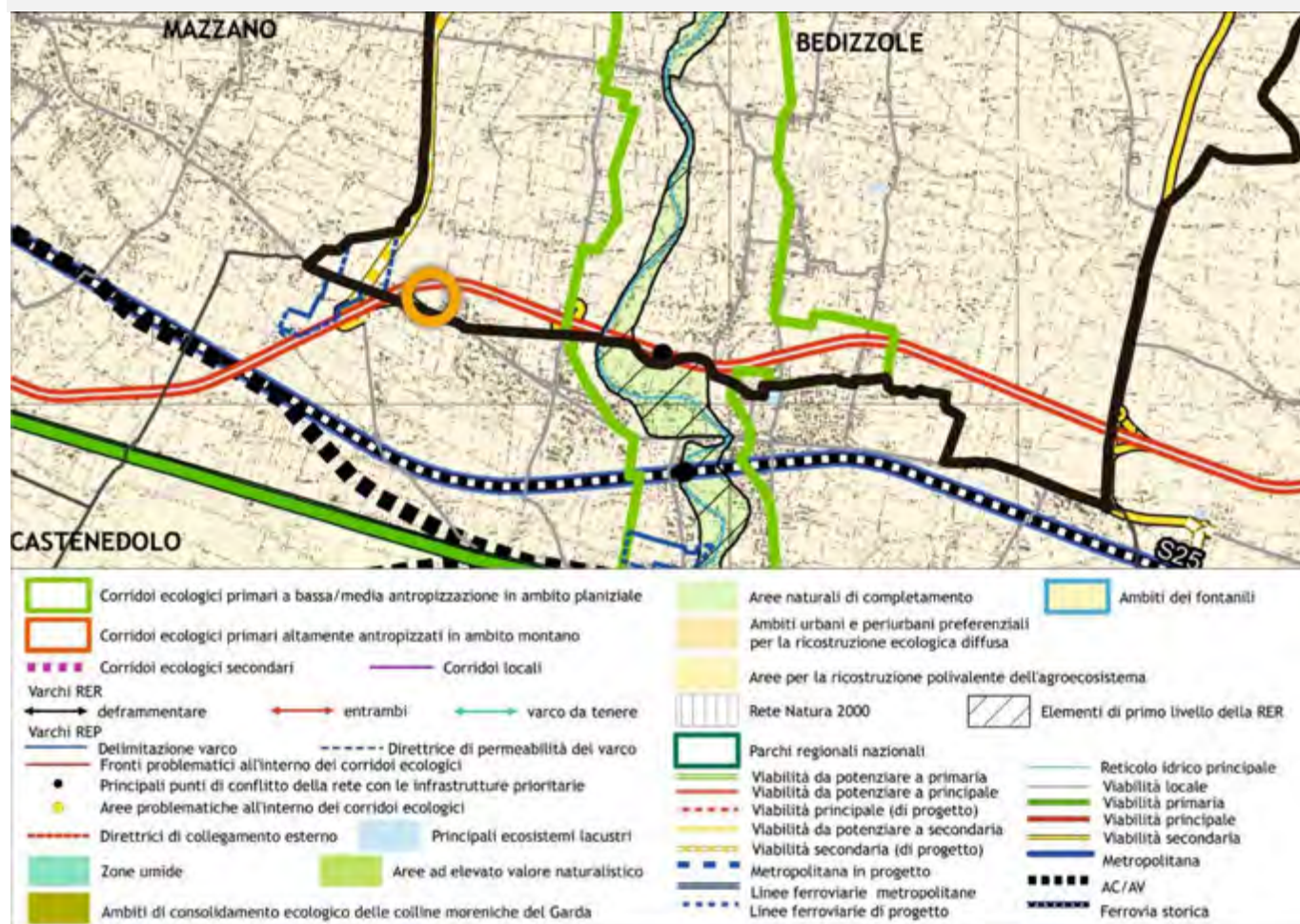
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA REGIONALE



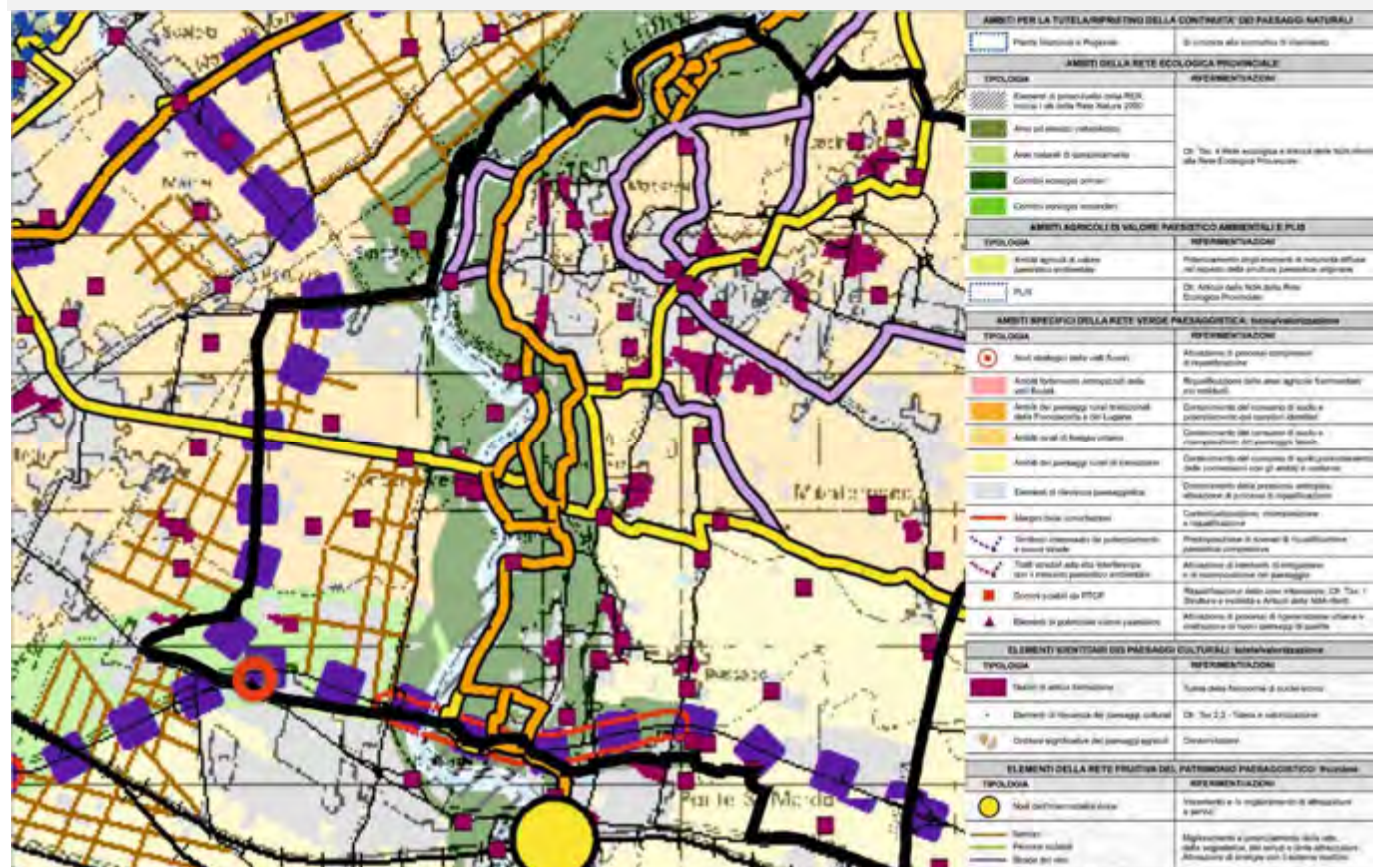
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA REGIONALE (PTR AGGIORNAMENTO 2022)



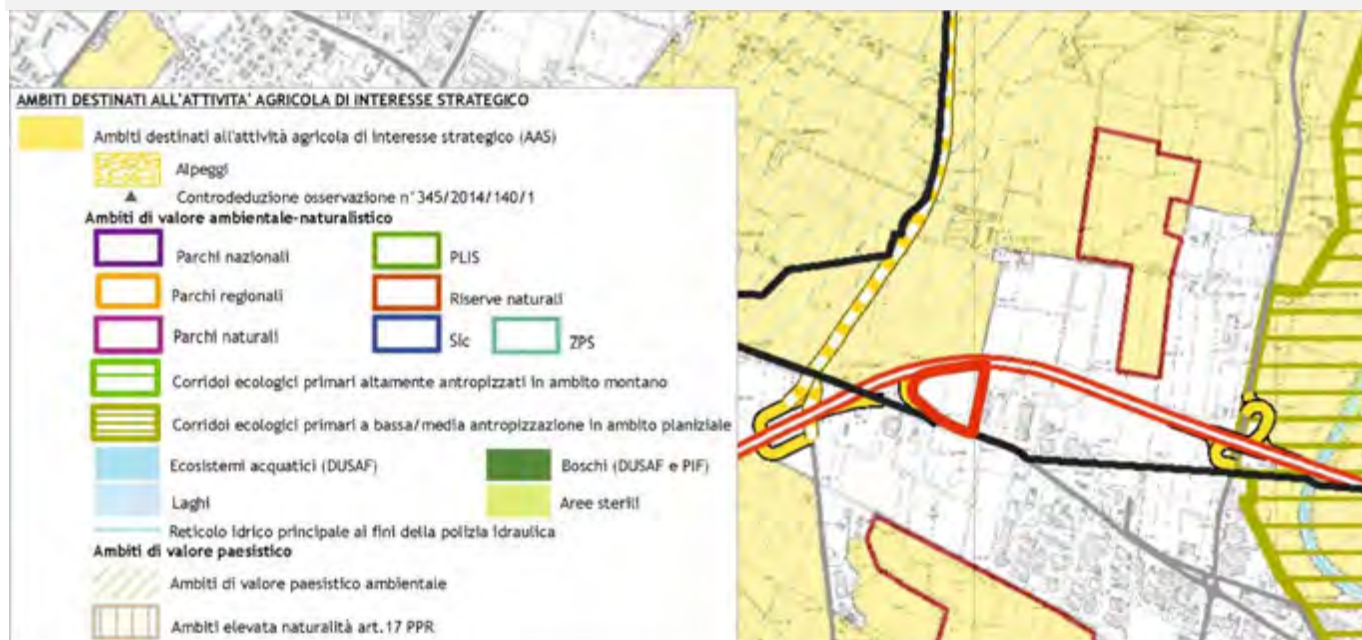
## CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



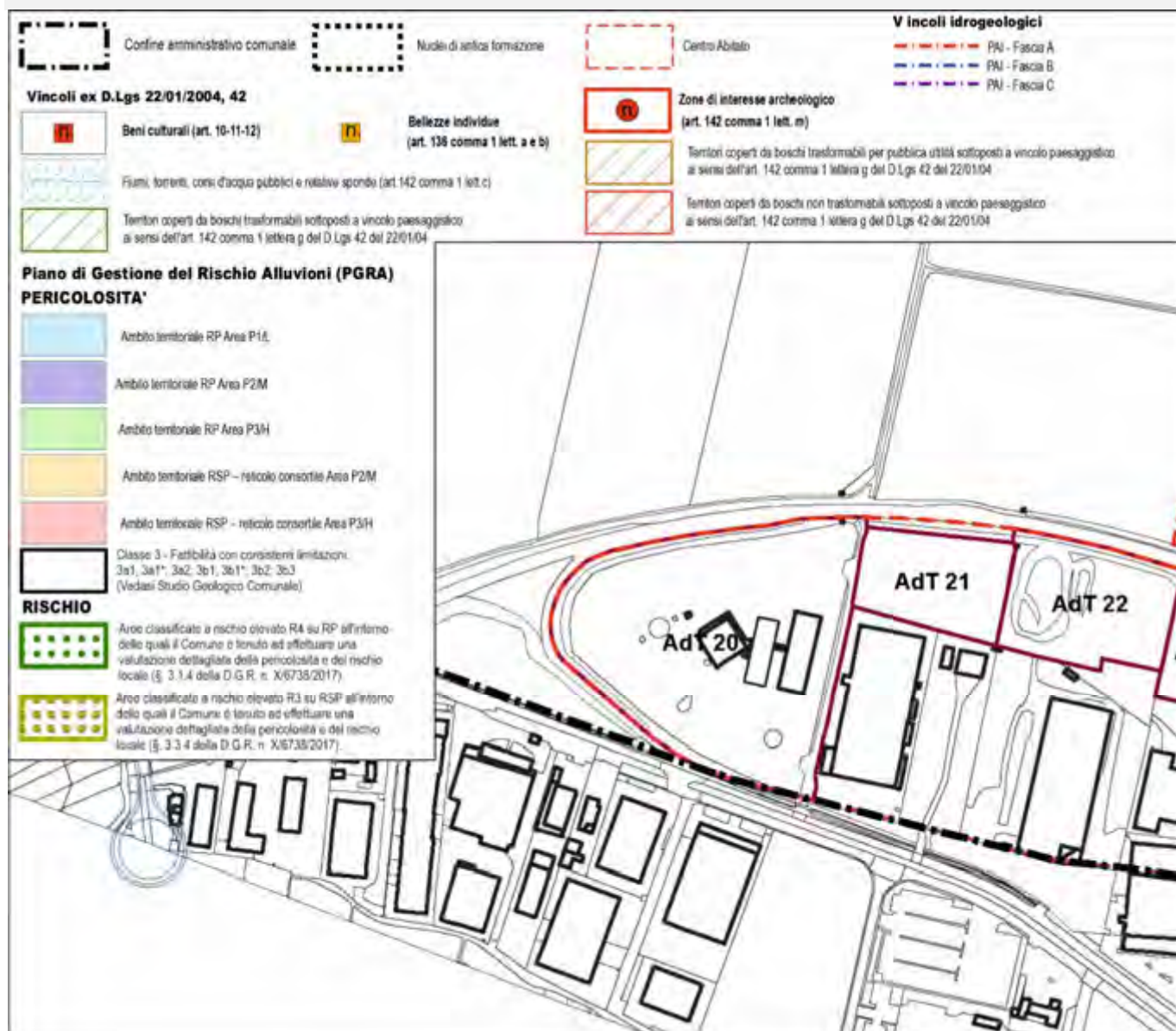
## CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE VERDE PAESAGGISTICA



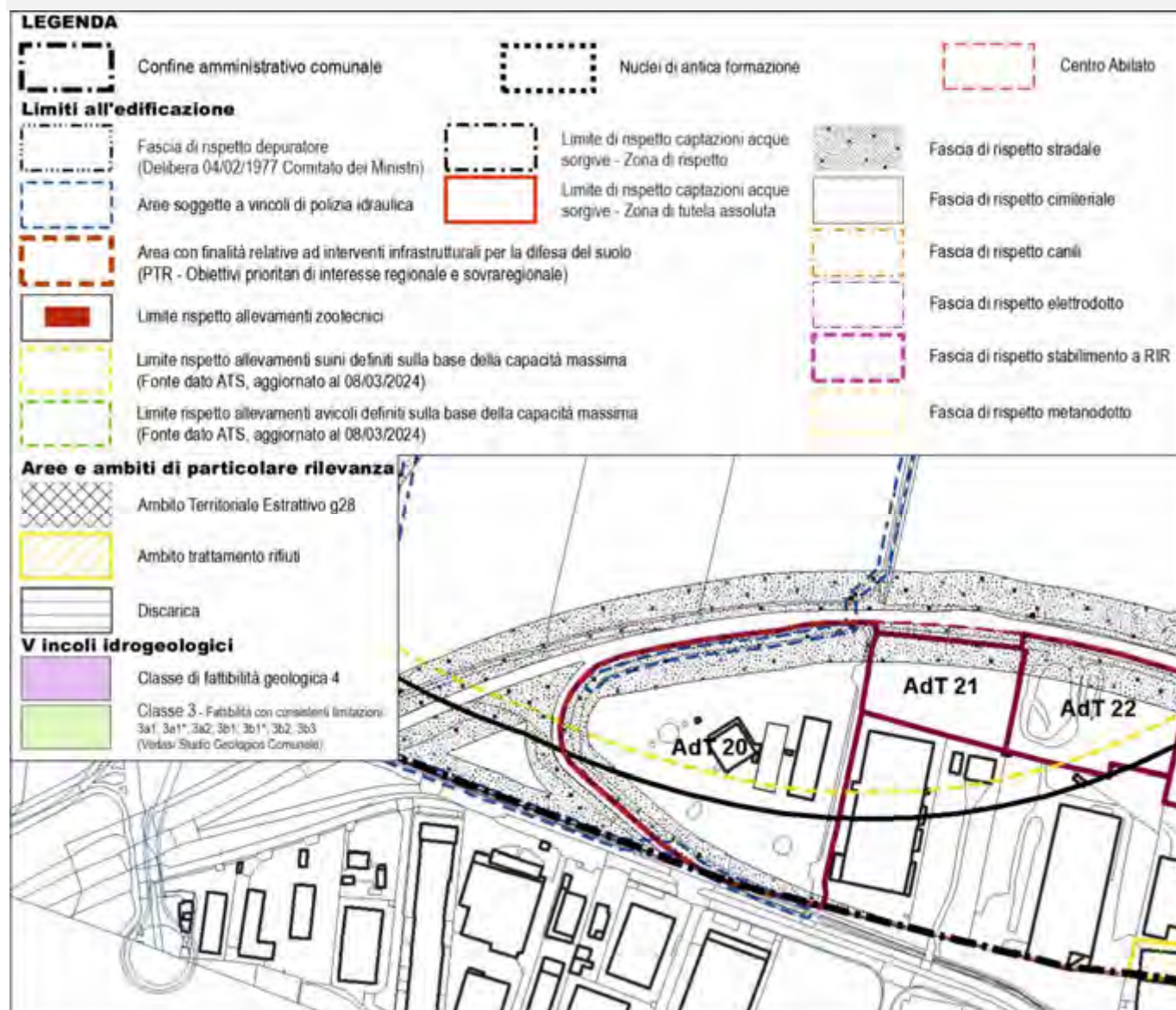
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO DEL PTCP



CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – T01DDP SISTEMA DEI VINCOLI – VINCOLI AMBIENTALI



CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – T01DDP SISTEMA DEI VINCOLI – VINCOLI AMMINISTRATIVI



CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – STUDIO AGRONOMICO TAVOLA 2 CARTA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI



## 19.04 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 SL | mq SL     |                       |     |     |    |       |        |                  | a) | b)   | c)   | b) | d)            | b) | e)               |      |      |        |      |
|                                  |                                                 |    |               |          |           |                       |     |     |    |       |        |                  |    |      |      |    |               |    | mq/ab.           | % SL | % a) | mq/ab. | % SL |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-1c        | 1c | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d | A             | 20       | 120 at    | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | 30 | \    | 100  | \  | \             | \  | 20               | 100  | NA   | NA     | NA   |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti d'1e       | 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 | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a | A             | 50       | \         | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | \  | 100  | 100  | \  | \             | \  | 20               | 100  | A    | A      | NA   |
|                                  | Studio professionale                            | 3b | A             | 100      | \         | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | \  | 100  | 100  | \  | \             | \  | 20               | 100  | A    | A      | NA   |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c | A             | 20       | \         | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | \  | 100  | 50   | \  | \             | \  | 20               | 100  | A    | A      | NA   |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a | A             | 20       | 250 SV es | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | \  | 100- | 100  | \  | \             | \  | 20               | 100  | A    | A      | NA   |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b | A             | 30       | 2.500 SV  | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | \  | 150  | 100  | \  | \             | \  | 20               | 100  | A    | A      | NA   |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni4e                    | 4e | A             | 100      | 2.500 SV  | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | \  | 100  | 100  | \  | \             | \  | 20               | 100  | A    | A      | NA   |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f | A             | 20       | \         | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | \  | 200  | 100  | \  | \             | \  | 20               | 100  | A    | A      | NA   |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-5a         | 5a | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b | A             | 20       | \         | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | -  | 20   | 100  | \  | \             | \  | 20               | 100  | A    | A      | NA   |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di5c     | 5c | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d | A             | 100      | \         | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | \  | 20   | 100  | \  | \             | \  | 20               | 100  | A    | A      | NA   |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e | A             | 100      | \         | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | \  | 20   | 100  | \  | \             | \  | 20               | 100  | A    | A      | NA   |
|                                  | Deposito a cielo aperto                         | 5f | A             | 100      | \         | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | PA               | \  | 20   | 100  | \  | \             | \  | 20               | 100  | A    | A      | NA   |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione6d | 6d | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a | NA            | -        | -         | -                     | -   | -   | -  | -     | -      | -                | -  | -    | -    | -  | -             | -  | -                | -    | -    | -      |      |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b | A             | 100      | \         | \                     | \   | (1) | \  | PA    | PA     | 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) Ai sensi del Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222, Tabella A, Sezione II Edilizia, punto 1 "Riconoscimento degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi":

- l'attuazione degli interventi di cui al punto 7 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "semplice" o "leggera" è sottoposta a SCIA;
- l'attuazione degli interventi di cui al punto 8 "Ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" è sottoposta a PdCc.

(\*) Gli interventi di: ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e gli ampliamenti:

- fino ad un massimo complessivo di 1.00,00 mq di SL potranno essere attuati con PdC o SCIA in sostituzione del PdCc.
- oltre 1.000,00 mq fino ad un massimo complessivo di 5.00,00 mq di SL potranno essere attuati con PdCc.
- oltre 5.000,00 mq di SL dovranno essere attuati con PA.

## 19.05 Criteri di negoziazione AdT 20

### **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 Bedizzole 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.

Si specifica che le risorse derivanti dal CCA afferenti alla compensazione ecologica debbono essere impiegate per la creazione, riqualificazione e implementazione della rete ecologica e/o della rete verde attraverso l'utilizzo di equipaggiamento vegetazionale arboreo/arbustivo autoctono su elementi delle medesime reti.

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

| AdT - UMI | A. Superficie coperta massima realizzabile<br>% ST | Superficie territoriale a disposizione dei privati<br>mq | Valore unitario terreno a destinazione commerciale/forovivaistica (*)<br>€/mq | Valore iniziale terreno a destinazione commerciale/forovivaistica<br>€ | Superficie coperta massima realizzabile<br>mq | Valore unitario della superficie coperta a destinazione produttiva<br>€/mq | Valore ambito a destinazione produttiva<br>€ | Maggiorazione<br>€ | Applicazione art. 16.4, DPR 380/01 | CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO<br>€ | Incidenza al metro quadrato di SC<br>€/mq |
|-----------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
|           | A                                                  | B                                                        | C                                                                             | D<br>(B x C)                                                           | E<br>(A x B)                                  | F                                                                          | G<br>(E x F)                                 | H<br>(G - D)       | I                                  | J<br>(H x I)                            | L<br>(J / E)                              |
| 20        | 50%                                                | 35.750                                                   | 30                                                                            | 1.072.500                                                              | 17.875                                        | 100                                                                        | 1.787.500                                    | 715.000            | 50%                                | 357.500                                 | 20                                        |

(\*) collocato internamente al TUC e servito dalla viabilità principale.

**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

#### **19.06 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.