



COMUNE DI CALCIO

VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ex articolo 8, comma 4, LR 12/05 e s.m. e i.

COMMITTENTE	Comune di Calcio Via Papa Giovanni XXIII, 40 24054 Calcio (BG) tel. 0363 968444 - fax: 0363 906246 e-mail: info@comune.calcio.bg.it - PEC: protocollo@pec.comune.calcio.bg.it	
PROGETTISTA 	Arch. Silvano Buzzi: Silvano Buzzi & Partners srl 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 – fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziepartners.it pec: buzziepartnersrl@pec.it C.F. – P.I. 040365720987	
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	Arch. Silvano Buzzi	

DOCUMENTO	<i>Documento di Piano</i>			
A01 DdP	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
02 - ADOZIONE				
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 746	Luglio 2023	Comune di Calcio	2021	VERIFICATO S01
				REDATTO C04
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & PARTNERS SRL				

INDICE

Art. 1	Finalità delle norme.....	3
Art. 2	Ambito di applicazione della Normativa del Documento di Piano	3
Art. 3	Ambito di Trasformazione 03.....	4
Art. 4	Ambito di Trasformazione 08.....	16
Art. 5	Ambiti della rigenerazione urbana e del patrimonio edilizio dismesso con criticità (vedasi A03PdR) ...	28
Art. 6	Ambito: A (art. 8 bis LR 12/05 e s. m. e .i).....	31

DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 1 FINALITÀ DELLE NORME

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Le Norme del DdP si applicano esclusivamente agli Ambiti di Trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nel presente elaborato.

ART. 3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE O3

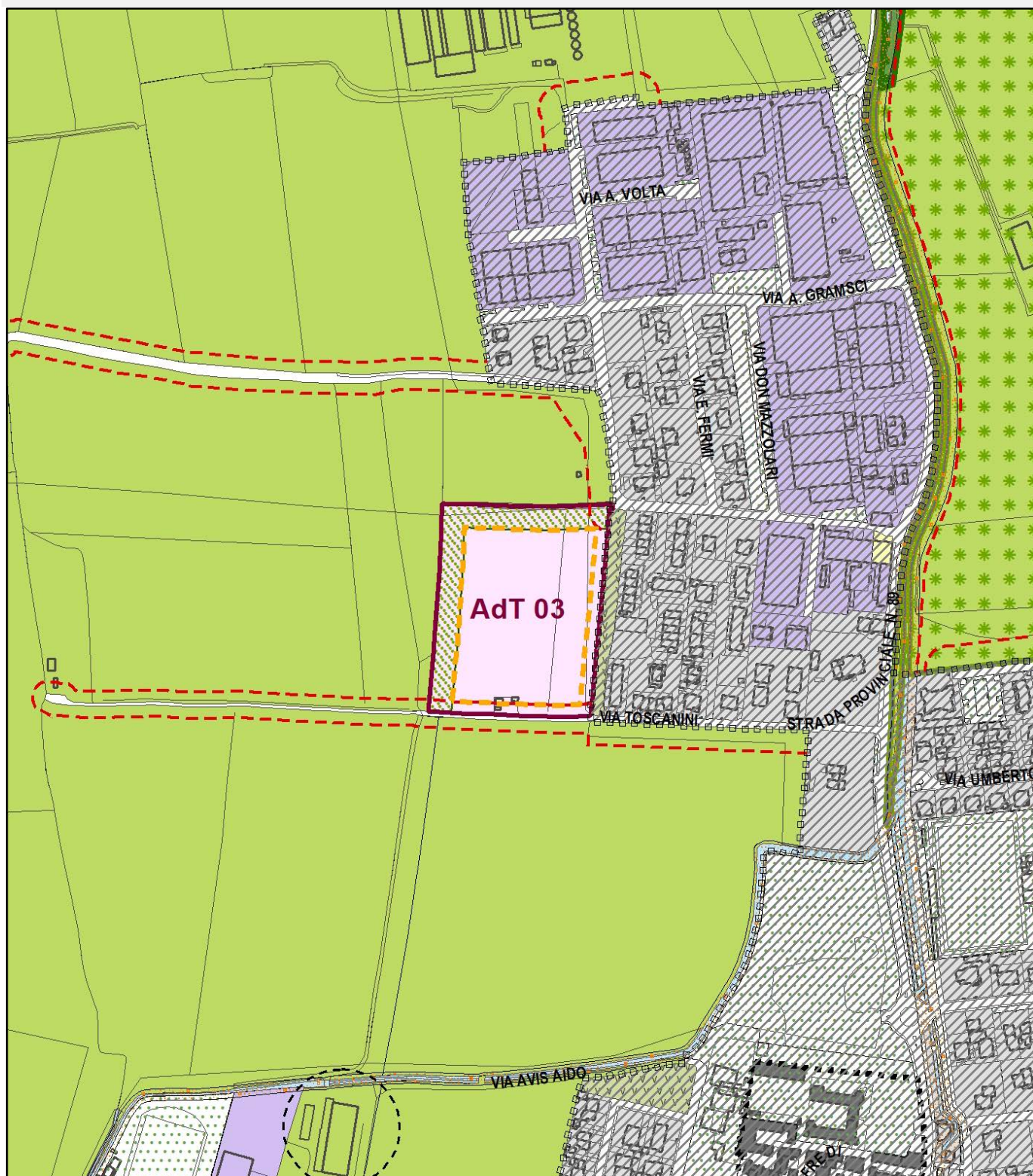
Subambito: /

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) <i>[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]</i>
-------------------	---

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)		(Usa dei suoli)	
Pianeggiante	x	Urbanizzato	
Acclive		Incolto	x
Scoscesa		Prato	x
Gradonata		Seminativo	x
		Frutteto	
		Vegetazione arbustiva	
		Bosco	

(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					

(Conformazione)	
Regolare	x
Irregolare	
Compatta	

(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	x
4 - alta	
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	x
3 - Con consistenti limitazioni	
4 - Con gravi limitazioni	

INTERFERENZE

(Vincoli idrogeologici)	
PAI	
Rispetto captazione acque sorgive	

(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	

(Vincoli Polizia Idraulica)	
RIP competenza regionale	
RIM competenza comunale	
Reticolo privato	

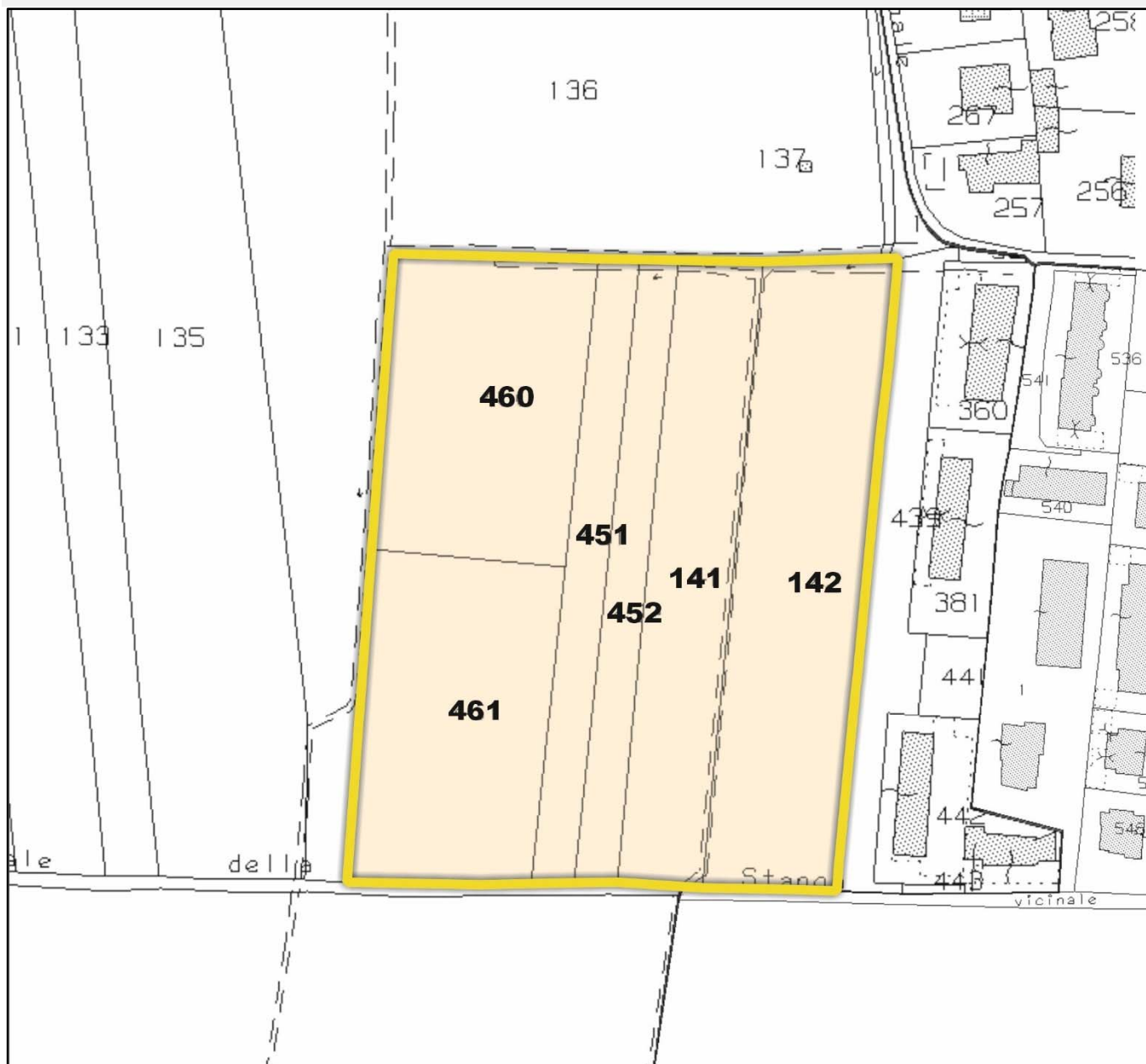
(Vincoli sovraordinati)	
Parco Oglio Nord	
Ambiti Agricoli Strategici (PTCP)	
Osservatorio astronomico Sharru di Corvo (LR 17/2000 art. 9)	x

(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.

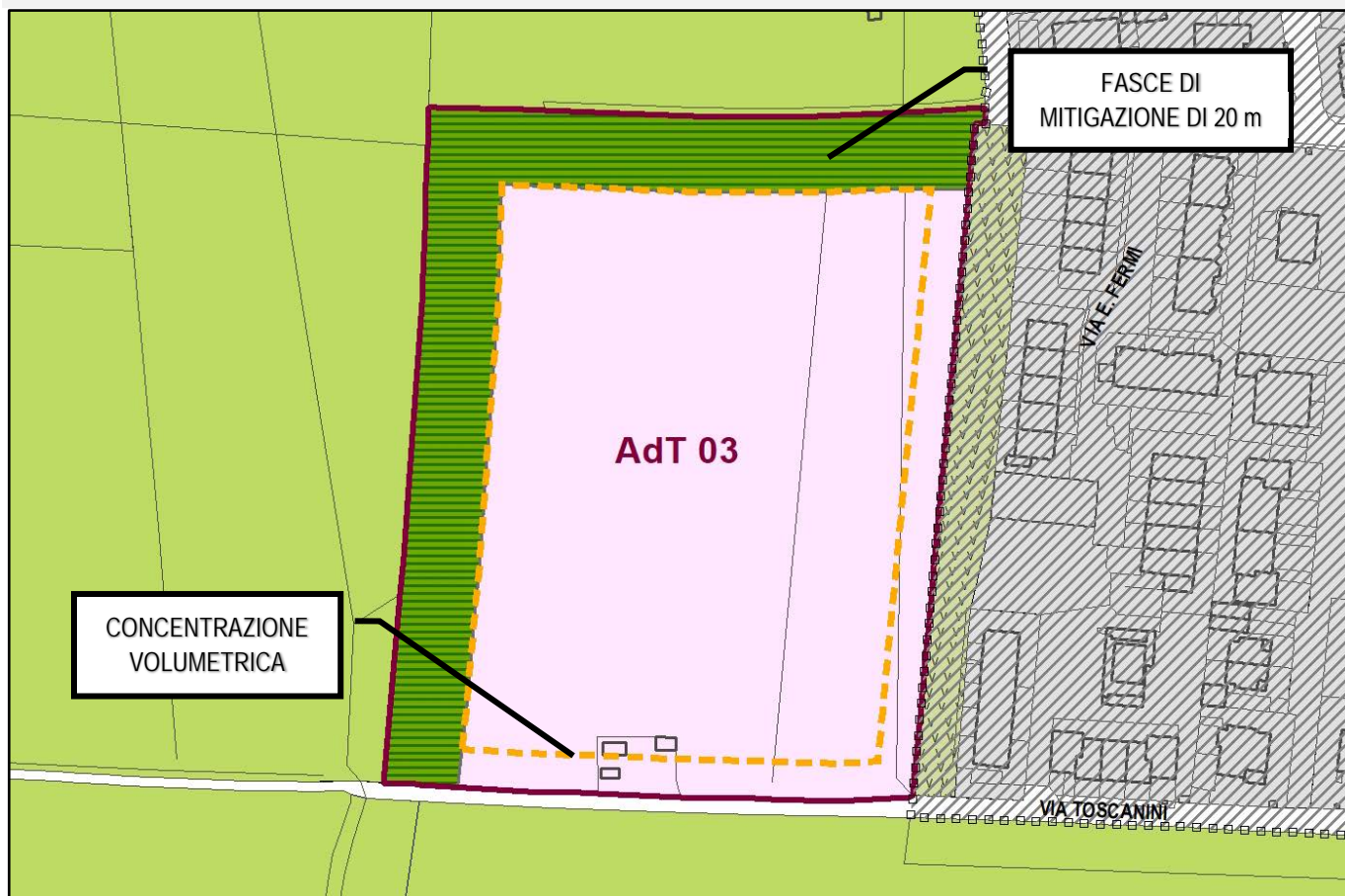
10. In ogni caso, all'occasione di ritrovamento fortuito di elementi di interesse storico-archeologico (anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene), in tutte le aree del territorio comunale si prescrive l'obbligo di evitare la distruzione di qualunque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

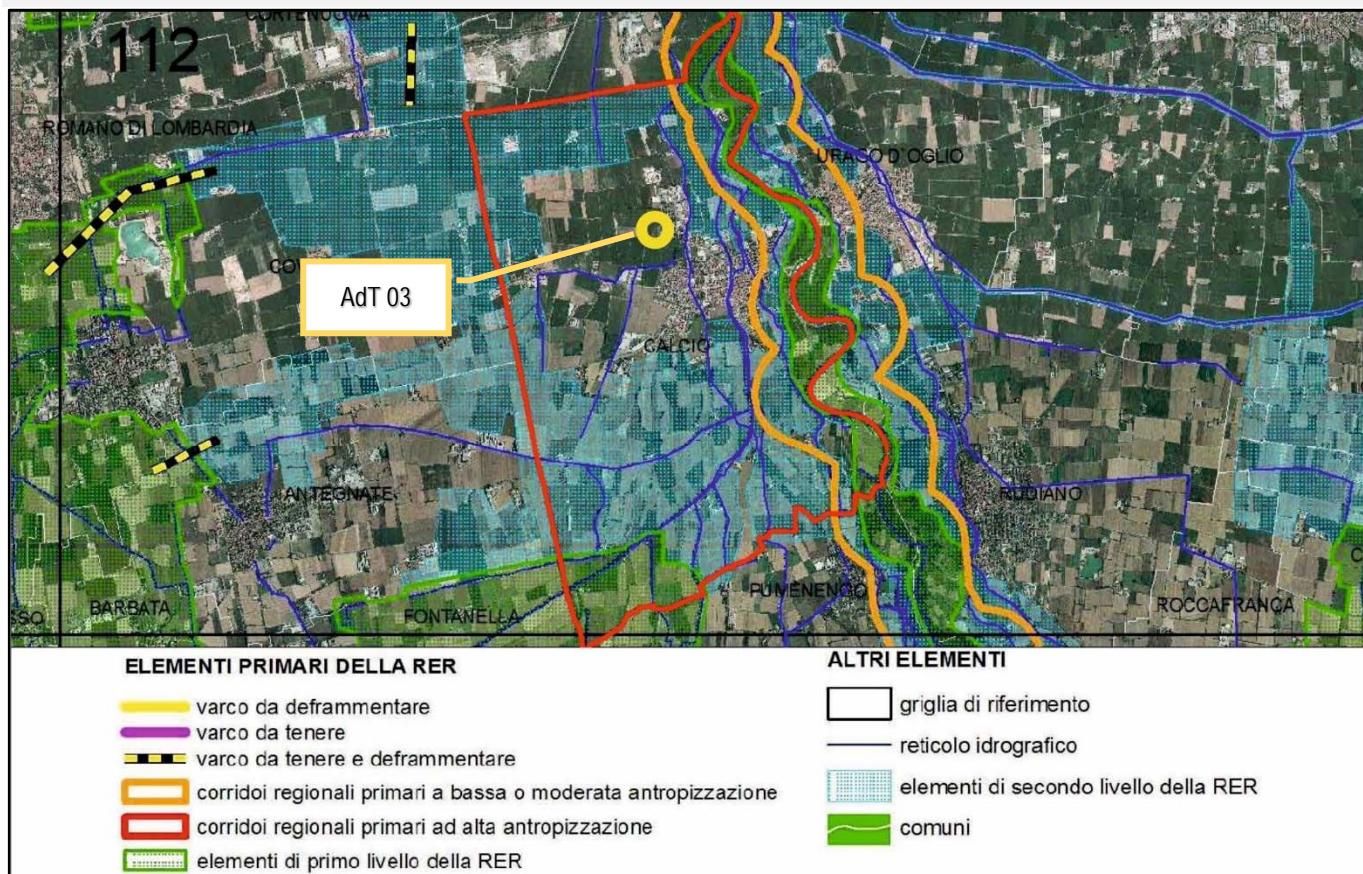
12. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale. Si rimanda all'allegato denominato A01REC – Relazione.

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.

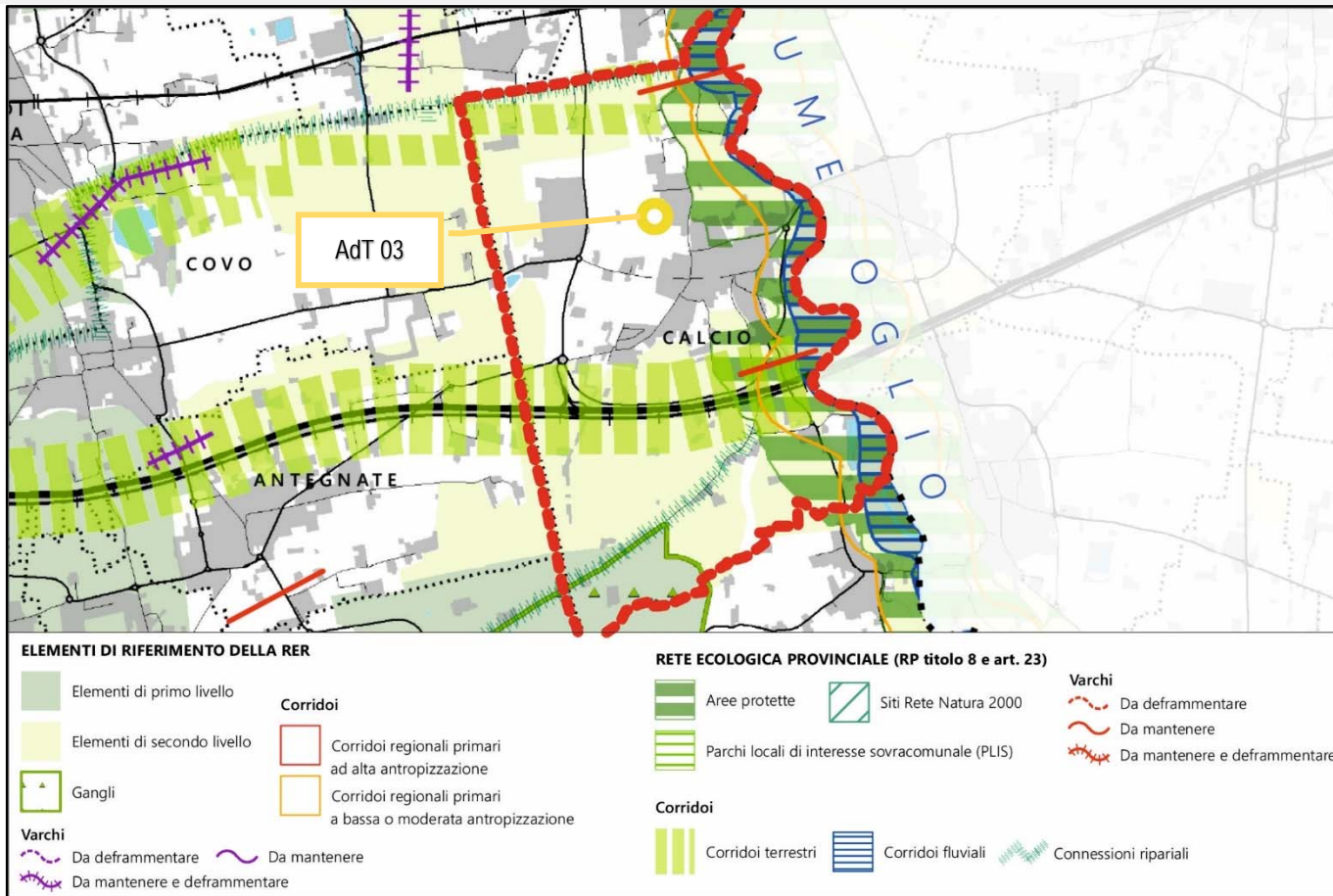
INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA E DELLE FASCE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE



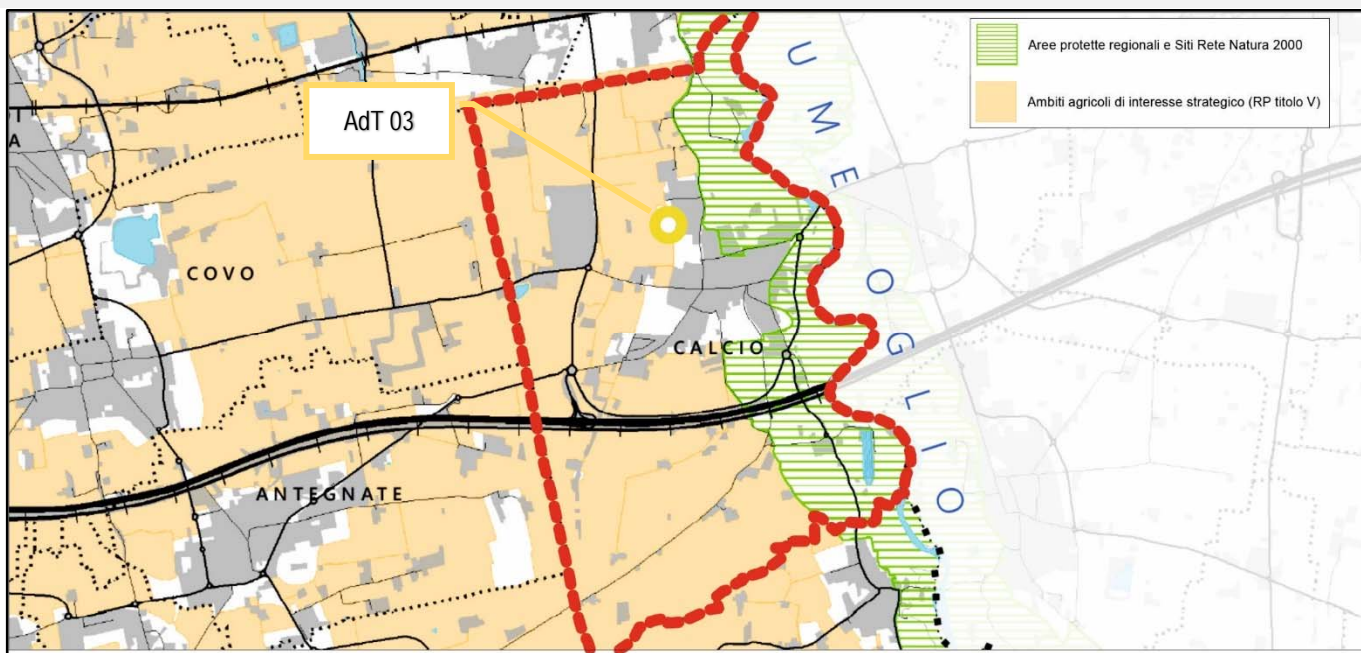
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA REGIONALE



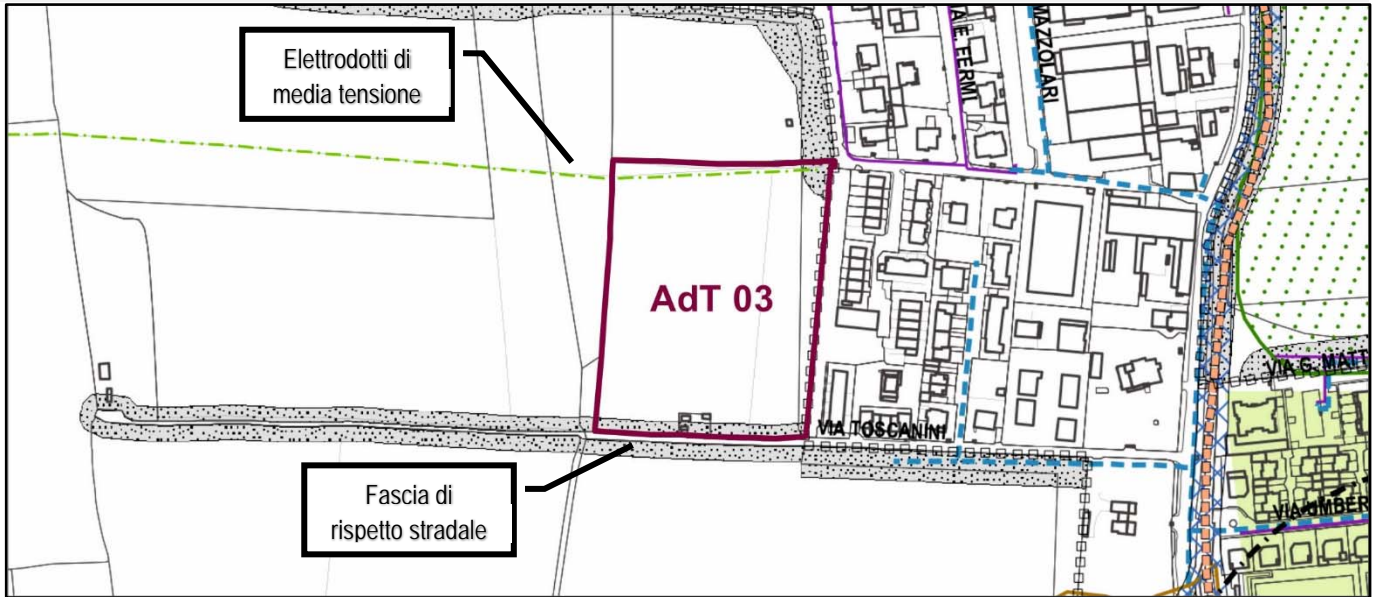
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



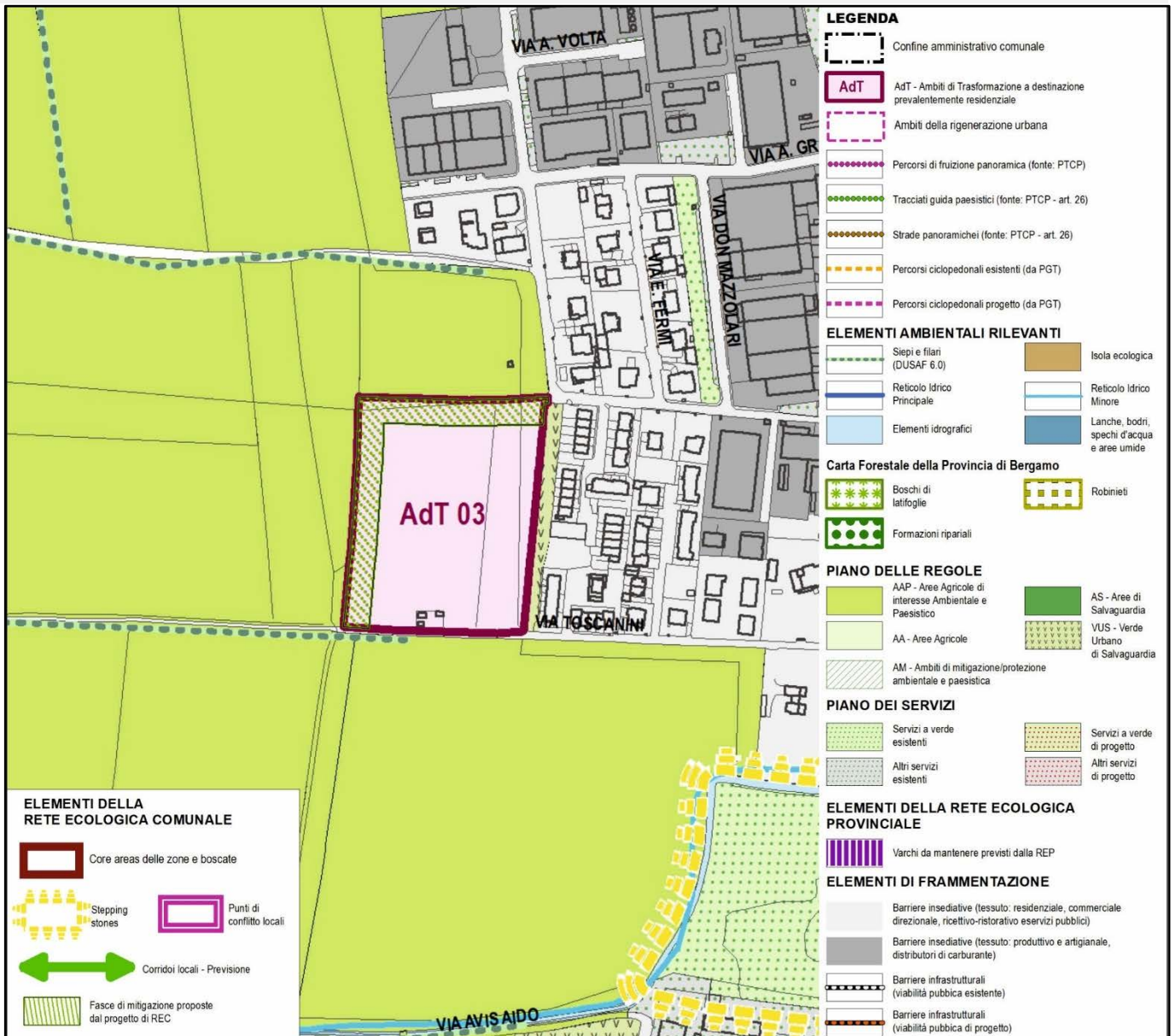
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO DEL PTCP



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	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici												
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere					
		%VoSL	mqSL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	a.u.	I	II				
											mq/ab.	%SL	%a)	mq/ab.	%SL	%c)	%SL	%d)					
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheeggi 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.

ART. 4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE O8

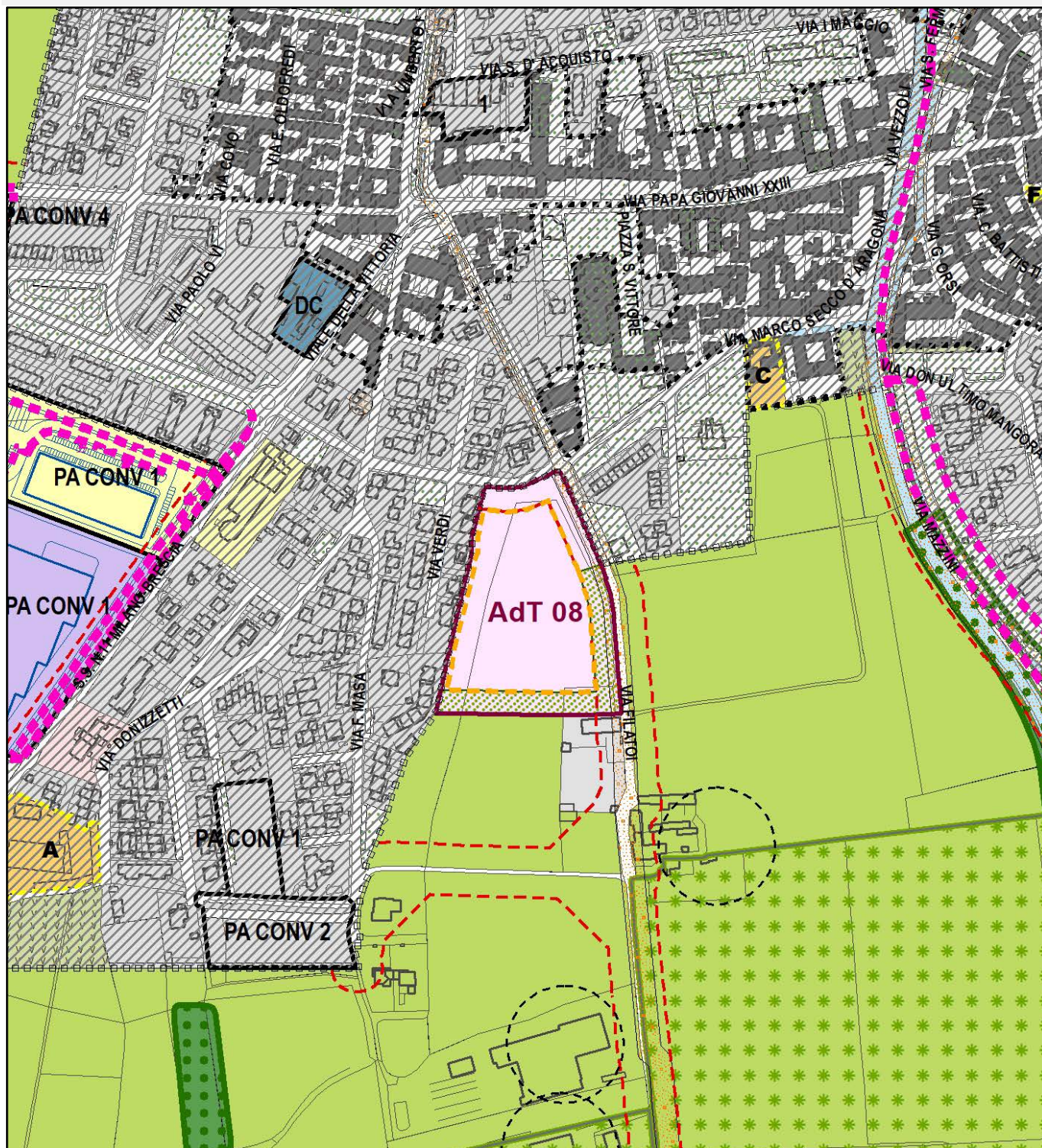
Subambito: /

Destinazione prevalente: **residenziale**

4.1 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale. L'ambito si configura come offerta edilizia residenziale di nuova previsione messa a sistema con le altre previsioni di Piano.

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



ESTENSIONE	24.400 mq (ST) <i>[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]</i>
-------------------	---

PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO MAPPALI	8 292, 293, 327, 448, 449
-----------------------------	-----------------------	-------------------------------------

UBICAZIONE	Collocato al limite sud 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)		(Usa dei suoli)	
Pianeggiante	x	Urbanizzato	
Acclive		Incolto	x
Scoscesa		Prato	x
Gradonata		Seminativo	x
		Frutteto	
		Vegetazione arbustiva	
		Bosco	

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

(Conformazione)	
Regolare	x
Irregolare	
Compatta	

(Sensibilità paesistica)	
1 - molto bassa	
2 - bassa	
3 - media	x
4 - alta	
5 - molto alta	

(Sensibilità geologica)	
1 - Senza particolari limitazioni	
2 - Con modeste limitazioni	x
3 - Con consistenti limitazioni	x
4 - Con gravi limitazioni	

INTERFERENZE

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

(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)	x
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	

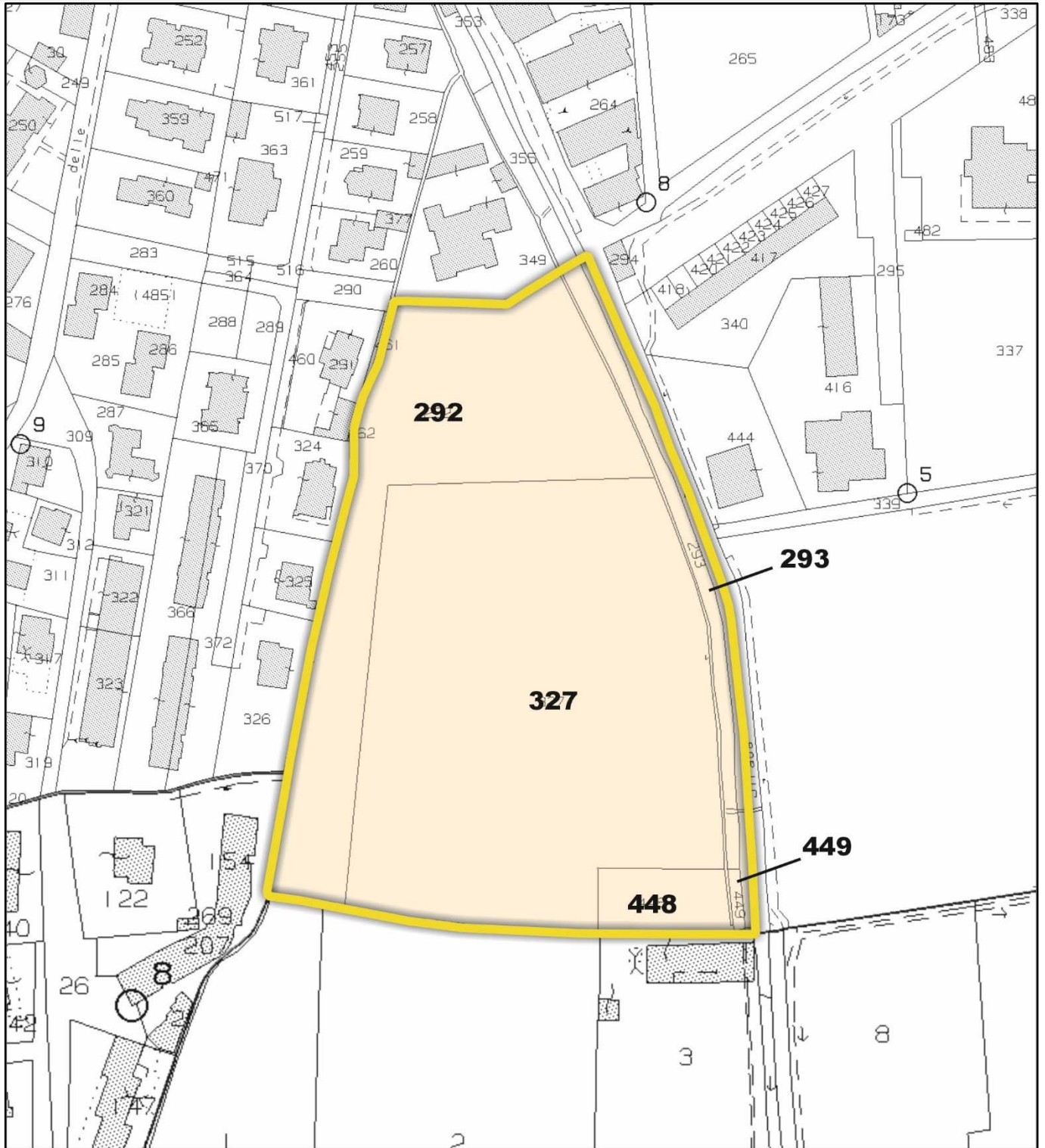
(Vincoli sovraordinati)	
Parco Oglio Nord	
Ambiti Agricoli Strategici (PTCP)	
Osservatorio astronomico Sharru di Corvo (LR 17/2000 art. 9)	x

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





ESTRATTO CATASTALE CON PARTICELLE COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



4.2 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

4.3 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.

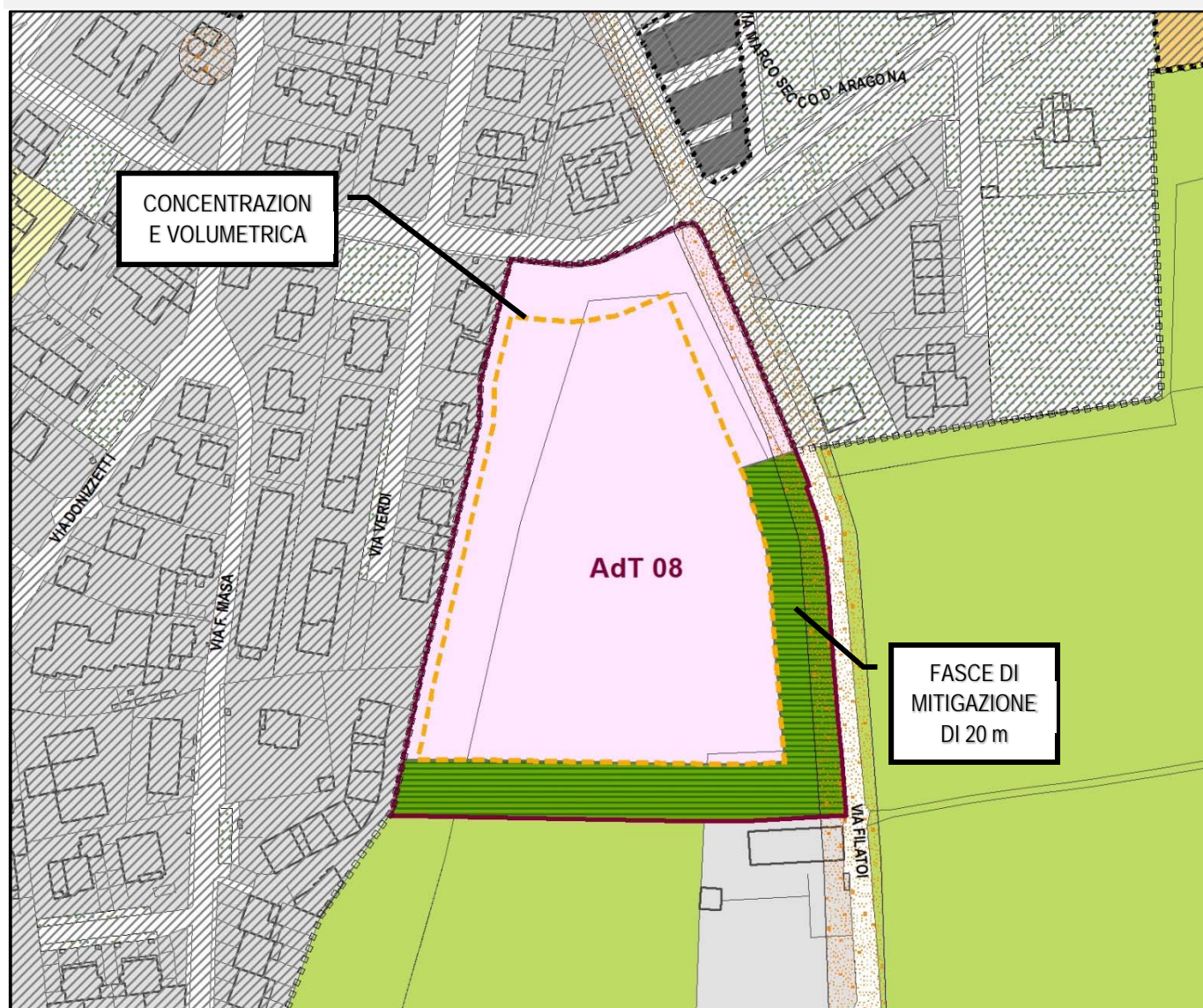
4. Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superficie fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di compensazione ecologica da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. La collocazione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

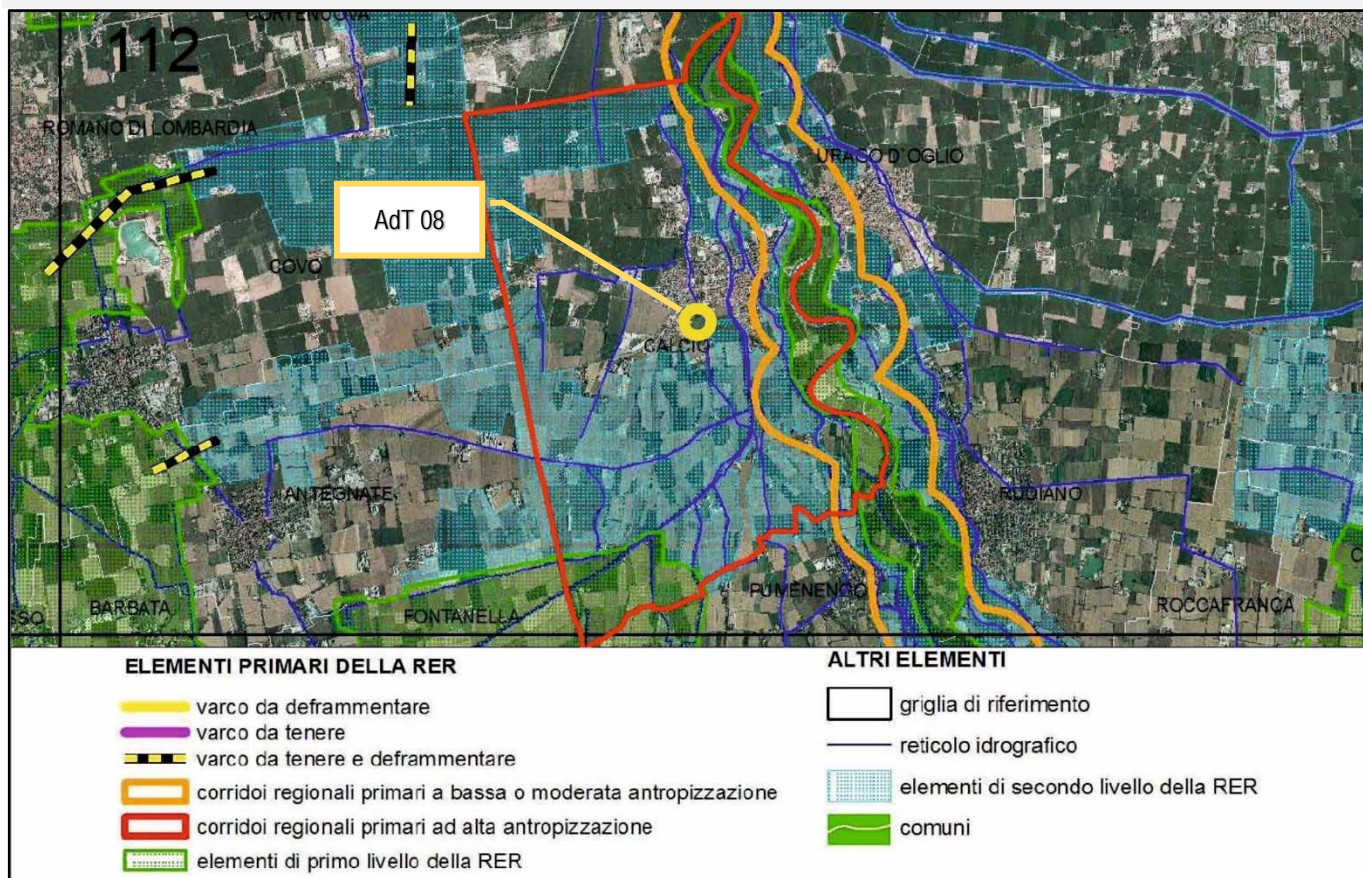
6. Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano.

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. 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. Qualora i tracciati delle future reti di smaltimento delle acque reflue potessero interferire con il limite di rispetto per captazione di acque sorgive, si richiama espressamente quanto stabilito dalla DGR n.7/12693 del 10/04/2003 che disciplina la modalità di realizzazione delle reti fognarie all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi le cui acque sono destinate al consumo umano.

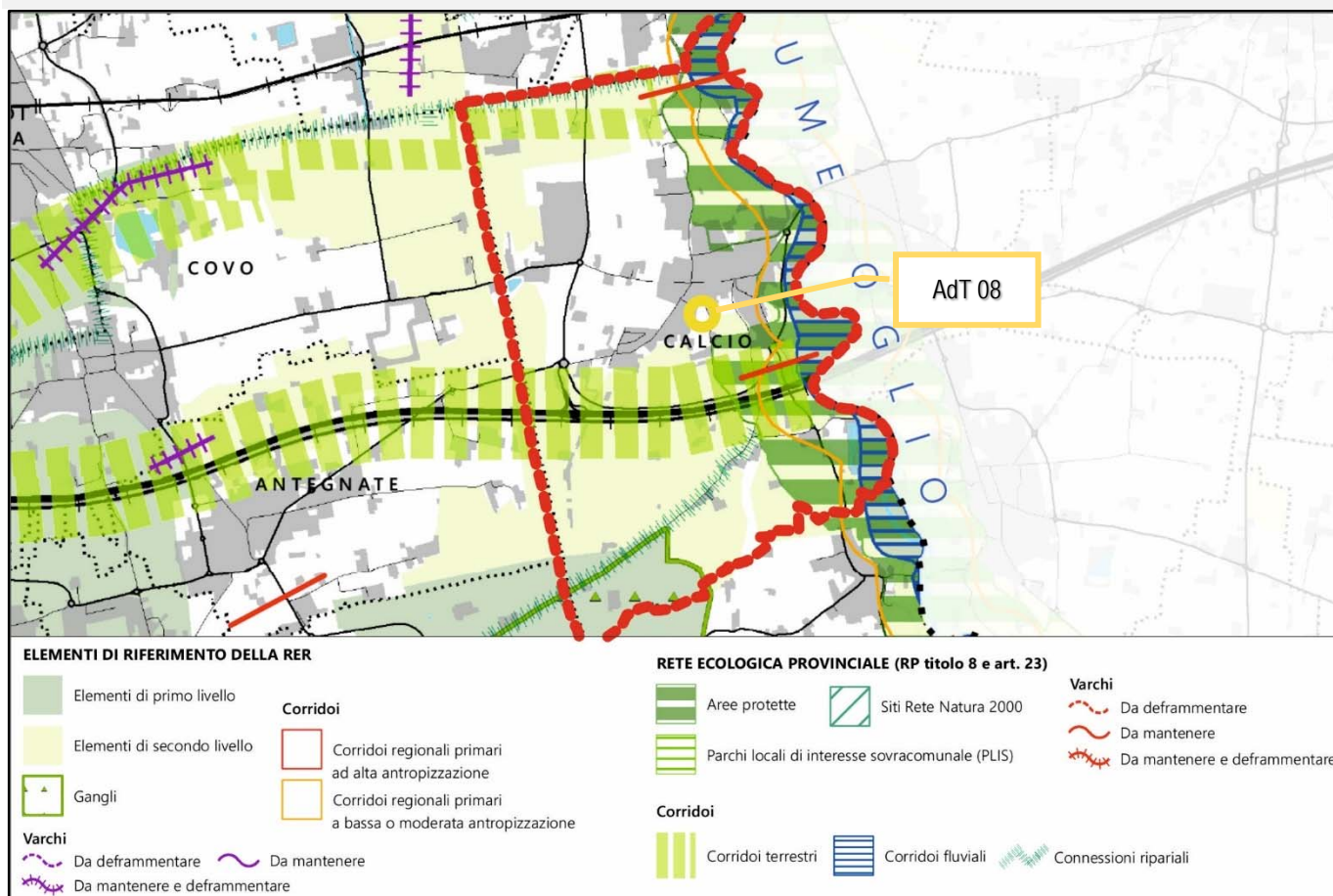
INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA E DELLE FASCE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE



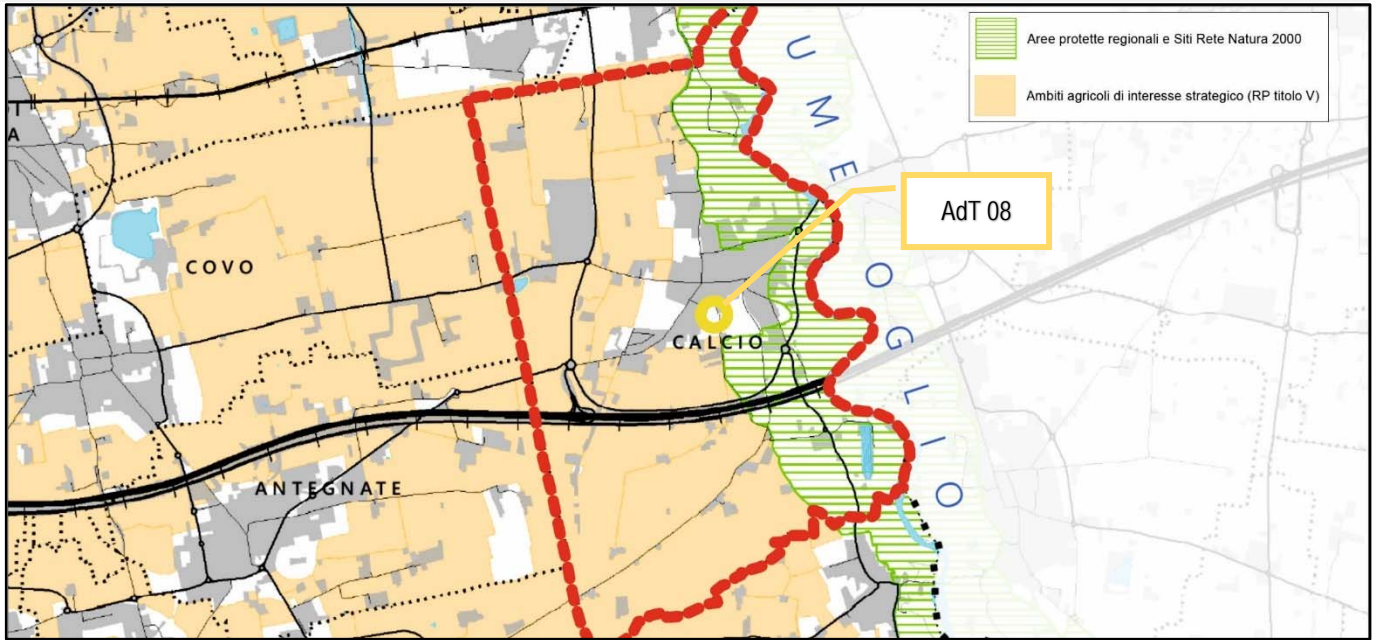
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA REGIONALE



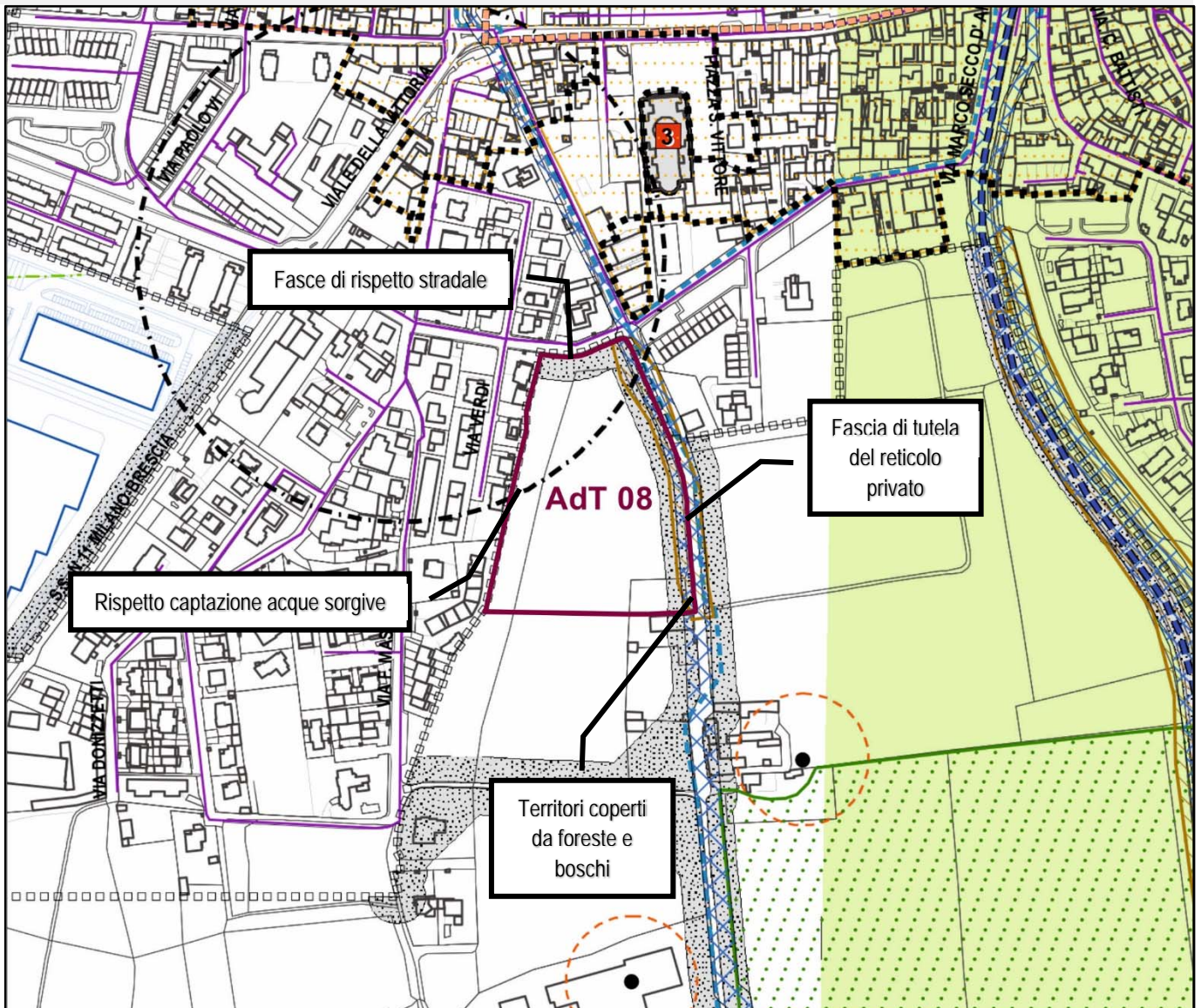
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



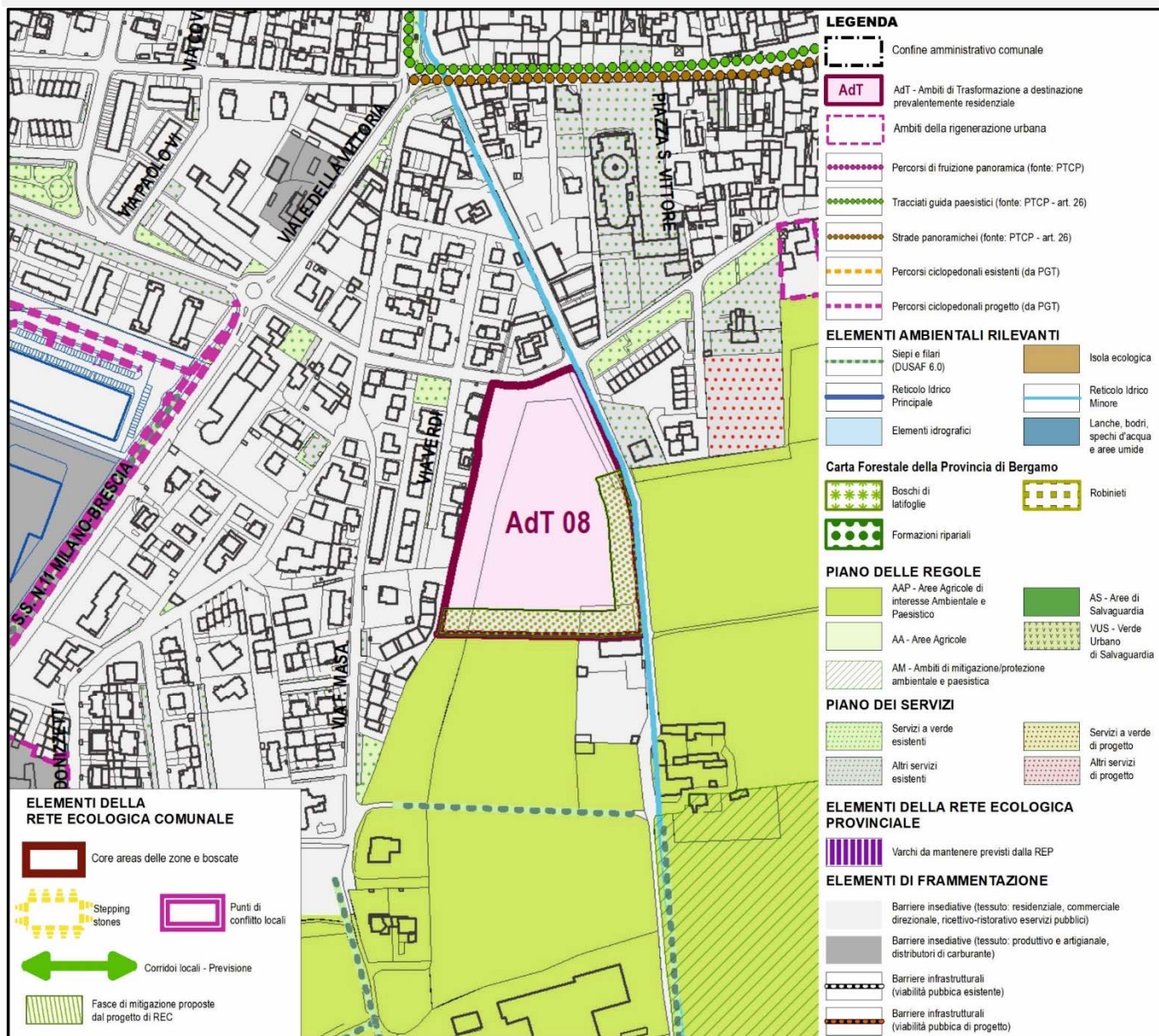
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO DEL PTCV



CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – T02DDP SISTEMA DEI VINCOLI



CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA COMUNALE



4.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Destinazioni	Ammissibilità	Modalità d'intervento									Servizi pubblici												
			QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC (*)	PA		PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere					
												a)		c)		d)	e)							
												mq/ab.	% SL	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II			
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 famigliari	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheeggi 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.

4.5 Criteri di negoziazione AdT 08

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 08	24.400,00 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)	976.000,00 €
E. Volumetria massima realizzabile (A x B)	19.520,00 mc
F. Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	70,00 €/mc
G. Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (E x F)	1.366.400,00 €
H. Maggior valore (G – D)	390.400,00 €
I. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%
J. (H x I)	195.200,00 €
K. Superficie lorda insediabile (E / 3)	6.506,67 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

4.6 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

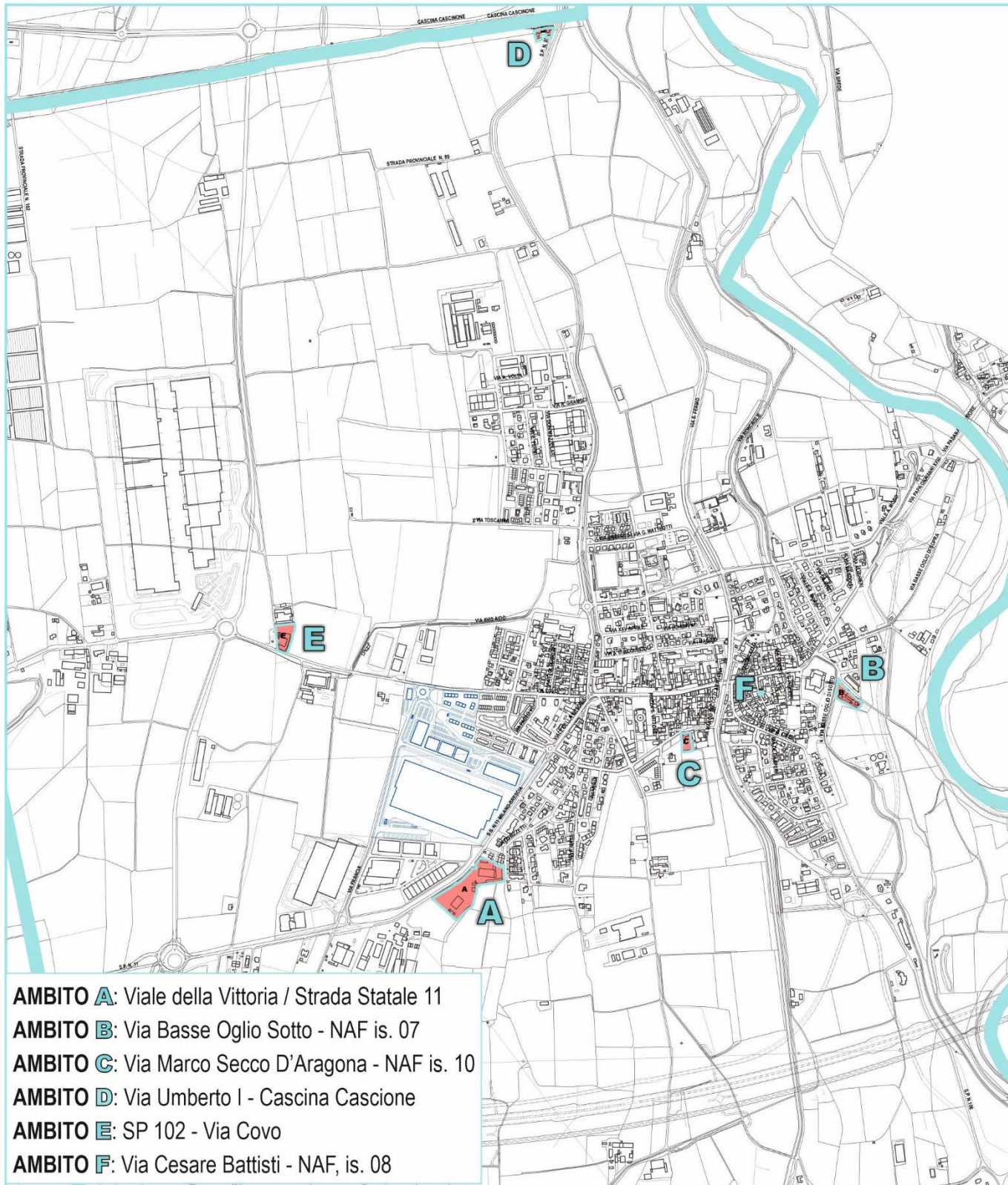
1. Il CCA dovrà essere corrisposto a favore dell'Amministrazione Comunale o potrà essere scomputato nel caso il proponente realizzi direttamente opere finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuarsi nel quinquennio di previsione del DdP.

ART. 5 **AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA'**
(VEDASI A03PDR)

Comune di Calcio
(Provincia di Bergamo)

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
RU - AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA'

LOCALIZZAZIONE AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA'



Comune di Calcio
(Provincia di Bergamo)

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
RU - AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA'

PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI: A - D - E

- 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 P.A. 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.** Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della REC e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC – Relazione.
- 4.** 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.
- 5.** 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.
- 6.** In caso 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.
- 7.** 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.

Comune di Calcio
(Provincia di Bergamo)

Variante generale al Piano di Governo del Territorio
RU - AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITA'

PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI: B - C - F

1. Sono sempre consentiti gli interventi di recupero funzionale compresi quelli volti a consentire un diverso ma consono uso dei fabbricati nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del Nucleo di Antica Formazione - si rimanda alle NTA del Piano delle Regole) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Deve essere sempre attentamente valutato e valorizzato il rapporto del singolo bene con il contesto specifico di riferimento e i caratteri che lo connotano dal punto di vista paesistico.

2. Dovrà essere garantito il massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione.

3. Nelle parti originarie, che non pregiudichino la stabilità degli edifici, non sono ammesse – in linea generale - sostituzioni, alterazioni, false imitazioni.

4. Il restauro dovrà essere riconoscibile e denunciato; non saranno, di norma, da prevedersi interventi "in stile" ancorché attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici.

5. I materiali da impiegare dovranno essere per lo più tradizionali, utilizzando in particolare quanto di seguito specificato.

a) Coperture

- tetti con struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente.

- coperture in coppi o tegole in cotto.

- grondaie in rame o di colorazione scura.

- comignoli in mattoni e coppi.

- da evitare assolutamente, ed eventualmente rimuovere, coperture in eternit, ondolux, lamiera e manti bituminosi.

- da evitare l'introduzione di elementi strutturali quali travi metalliche e/o in cemento armato, comignoli prefabbricati e/o in cemento.

b) Aperture, serramenti, sporti

- infissi in legno verniciati.

- serramenti in legno con ante alla lombarda o riproposizione delle persiane, sempre in legno, verniciati.

- cornici delle forometrie in pietra (possibilmente locale) o semplicemente dipinte con spessore di almeno 15 cm.

- i davanzali, in pietra locale, devono essere proporzionati alle cornici.

- le inferriate devono essere interne rispetto al filo facciata (salvo episodi di provato valore storico) con proporzioni consone e disegno semplice.

- gli orizzontamenti di balconi e logge e le strutture delle scale esterne devono, di norma, essere in legno, con parapetti in legno o in pietra con parapetti in ferro a disegno semplice.

- sono di norma vietati le tapparelle avvolgibili, i serramenti in alluminio anodizzato, i contorni in marmo di spessore ridotto, i rivestimenti ceramici ed i listelli in cotto.

c) Facciate

- deve essere previsto di norma l'intonaco a calce tinteggiato, oppure la riproposizione della tessitura muraria a vista.

- eventuali nuovi pilastri devono essere intonacati a calce.

- i rivestimenti delle pareti dovranno essere limitati ad una fascia che dal piano campagna non superi i 100 cm. In caso di rivestimenti verso strade e spazi pubblici dovranno essere impiegati elementi in pietra.

- sono vietate le finiture esterne non uniformi sull'intero edificio (a titolo esemplificativo: parti in pietra a vista e parti in intonaco).

d) Pavimentazioni ed altri elementi esterni

- deve essere preferito l'impiego di cotto per la pavimentazione di portici e logge (consigliato anche negli interni), oppure di porfido o lastricato rustico in pietra (specie per le parti carrabili).

- è da evitare la collocazione di statue, fontane et similia, arredi in graniglia di cemento o stucco.

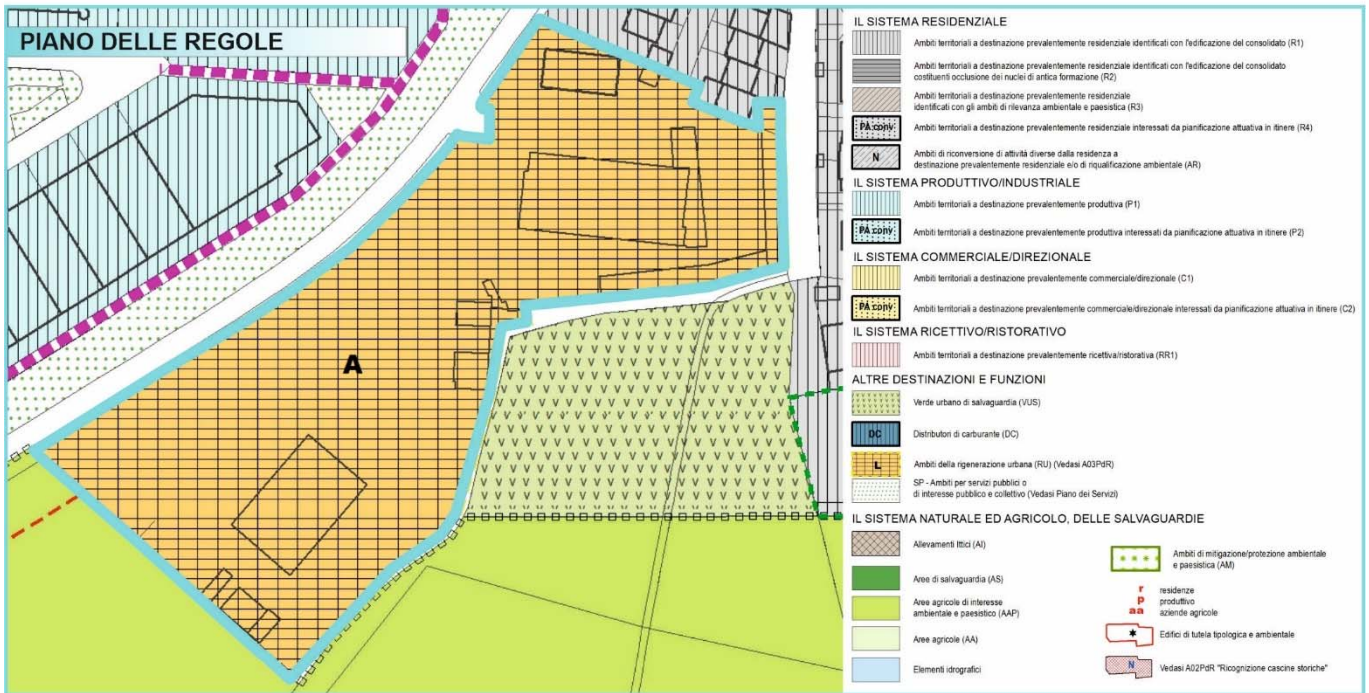
La sostituzione degli elementi originali e tradizionali che rispondano alle caratteristiche tipiche delle cascine storiche va effettuata solo in caso di assoluta necessità (dimostrata ed accertata) e con elementi che ne riprendano materiali, proporzioni e dimensioni. La Commissione per il paesaggio potrà, comunque, esaminare proposte architettoniche che prevedano altre finiture e dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento del progetto. Gli elaborati grafici di progetto dovranno indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

6. Le cromie delle facciate esterne degli edifici (sia prospicienti gli spazi pubblici, sia prospicienti cortili ed aree privati) devono essere desunte fra quelle stabilite dal Piano del colore comunale. In assenza di tale strumento i colori dovranno essere tenui e scelti fra la gamma di cui all'art. "Norma per la tinteggiatura esterna degli edifici" delle Norme di Piano. In ogni .

7. In caso 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.

AMBITO: A (art. 8 bis LR 12/05 e s. m. e. i)

Viale della Vittoria / Strada Statale 11



AMBITO: A (art. 8 bis LR 12/05 e s. m. e. i)

Viale della Vittoria / Strada Statale 11

STATO DI FATTO		STATO DEI LUOGHI		
ESTENSIONE	16.985 mq [salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]	MORFOLOGIA	SENSIBILITA' PAESISTICA	FATTIBILITA' GEOLOGICA
PARTICELLE CATASTALI	FOGLIO 7 MAPPALI 611, 425	<input checked="" type="checkbox"/> Pianeggiante	<input type="checkbox"/> Classe 1 - molto bassa	<input type="checkbox"/> 1 - senza particolari limitazioni
UBICAZIONE	Collocato al limite sud del tessuto urbano consolidato.	<input type="checkbox"/> Acclive	<input type="checkbox"/> Classe 2 - bassa	<input checked="" type="checkbox"/> 2 - con modeste limitazioni
LOCALIZZAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> Compreso nel TUC <input type="checkbox"/> In aderenza al TUC <input type="checkbox"/> Esterno ed isolato dal TUC <input type="checkbox"/> Compreso nel NAF <input type="checkbox"/> A confine con altro Comune	CONFORMAZIONE	<input checked="" type="checkbox"/> Classe 3 - media	<input type="checkbox"/> 3 - con consistenti limitazioni
		<input checked="" type="checkbox"/> Regolare	<input type="checkbox"/> Classe 4 - alta	<input type="checkbox"/> 4 - con gravi limitazioni
		<input type="checkbox"/> Irregolare	<input type="checkbox"/> Classe 5 - molto alta	
		INTERFERENZE		
		VINCOLI POLIZIA IDRAULICA	VINCOLI IDROGEOLOGICI	
		<input type="checkbox"/> RIP competenza regionale	<input type="checkbox"/> PAI	
		<input type="checkbox"/> RIM competenza comunale	<input type="checkbox"/> Rispetto captazione acque sorgive	
		<input type="checkbox"/> Reticolo privato	VINCOLI SOVRAORDINATI	
		PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI	<input type="checkbox"/> Parco Oglio Nord	
		<input type="checkbox"/> RP scenario frequente - H	<input type="checkbox"/> Ambiti Agricoli Strategici (PTCP)	
		<input type="checkbox"/> RP scenario poco frequente - M	<input type="checkbox"/> Ambiti rilevanza regionale della Pianura	
		<input type="checkbox"/> RP scenario raro - L	ALTRI VINCOLI	
		(BENI PAESAGGISTICI E AMBIENTALE, DLGS 42/2004)	<input type="checkbox"/> Rispetto stradale	
		<input type="checkbox"/> Zone di interesse archeologico (art. 142)	<input type="checkbox"/> Rispetto cimiteriale	
		<input type="checkbox"/> Corsi d'acqua sottoposti a vincolo (art. 142)	<input type="checkbox"/> Rispetto depuratore	
		<input type="checkbox"/> Fascia tutela: fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 142)	<input type="checkbox"/> Limite TAV	
		<input type="checkbox"/> Foreste / boschi (art. 142)	<input checked="" type="checkbox"/> Rispetto osservatorio astronomico	
		<input type="checkbox"/> Beni vincolati (artt. 10, 11, 12)	<input type="checkbox"/> Rispetto allevamenti zootecnici	
		<input type="checkbox"/> Beni interesse storico, ambientale e paesistico	<input type="checkbox"/> Elettrodotti AT / MT	

PROGETTO

INDICI			
Volume	IT	mc/mq	1,35
	IF	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	\
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	\
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA 1 (p. 4, 5, 6, 9, 10 art. 10.15)	% SL	120
	SA 2 (p. 1, 2, 3 art. 10.15)	% SL	40
	SA 3 (p. 7 art. 10.15 - autorimesse)	% SL	33
	SA 4 (p. 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

AMBITO: A (art. 8 bis LR 12/05 e s. m. e. i.)

Viale della Vittoria / Strada Statale 11

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Si applicano le disposizioni di cui ai commi 6 e 10 dell'articolo 40 bis della LR 12/05 e s. m. e. i..
2. L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.
3. 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
4. Dovrà essere prevista una fascia di mitigazione di almeno 5,00 m lungo tutto il confine del comparto, essa dovrà essere costituita da:
 - una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;
 - una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.
5. Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni 40 mq di superficie fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di compensazione ecologica da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. 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.).
6. Le aree verdi di futura realizzazione dovranno essere fruibili 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.).
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale. Si rimanda all'allegato denominato A01REC – Relazione.

AMBITO: A (art. 8 bis LR 12/05 e s. m. e. i)

Viale della Vittoria / Strada Statale 11

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici												
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere						
		% Vo SL	mq SL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	a.u.	I	II				
											mq/lab.	% SL	% a)	mq/lab.	% SL	% c)	% SL	% d)					
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	38	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	A	\	500	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	38	100	A	A	NA
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	A	\	500	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	PA	30	\	100	30	\	100	38	100	A	A	NA
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Studio professionale	3b	A	30	200 at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PA	\	100	100	\	100	100	38	100	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	30	150 SV at	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PA	\	100	100	\	100	100	38	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 (2)	4f	A	30	200 SDS es	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PA	\	150	100	\	150	100	38	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	PdC	PdC	(1)	PA	PdCc	PdCc	PA	\	20	100	\	20	100	38	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 famigliari	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	\	PdC	PdC	(1)	PA	PdC	PdC	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
 at: 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 "Ricognizione 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.

(2) 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.

6.1 Criteri di negoziazione AMBITO "A"

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)	1,35 mc/mq
B. Superficie territoriale AMBITO "A"	16.985,00 mq
C. Valore unitario terreno a destinazione PRODUTTIVA DA PDR VIGENTE	60,00 €/mq
D. Valore iniziale terreno a destinazione PRODUTTIVA DA PDR VIGENTE (B x C)	1.019.100,00 €
E. Volumetria massima realizzabile (A x B)	22.929,75 mc
F. Valore unitario volume a destinazione prevalentemente residenziale	70,00 €/mq
G. Valore ambito a destinazione prevalentemente residenziale (E x F)	1.605.082,50 €
H. Maggior valore (G – D)	585.982,50 €
I. Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	50%
J. (H x I)	292.991,25 €
K. Superficie lorda insediabile (E / 3)	7.643,25 mq
L. Incidenza al metro quadrato di superficie lorda (J / K)	38,33 €/mq arrotondato a 38,00 €/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 38,33% arrotondato a 38%, 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

6.2 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.