

ART.5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 03

Subambito: UMI 1, UMI 2, UMI 3

Destinazione prevalente: **residenziale**

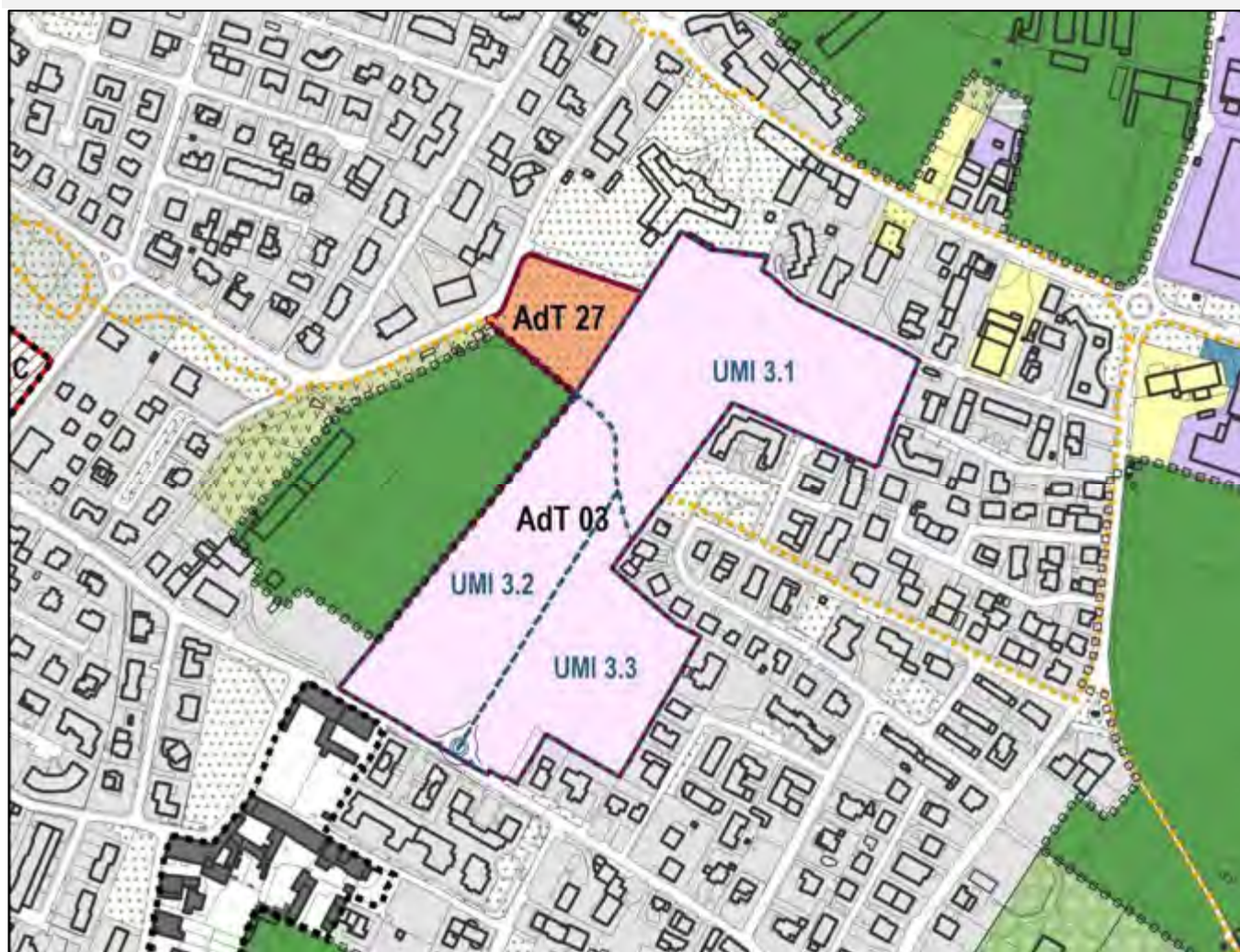
**PREVISIONE CONFERMATA (AdT PREVISTO DAL PGT VIGENTE)**

5.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito, già previsto dallo strumento urbanistico vigente, è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando le ampie aree inedificate intercluse. Il completamento del tessuto edificato deve proporre la ricucitura della maglia viaria e la dotazione di adeguati spazi pubblici ed in particolare di aree a parcheggio.

L'Ambito di Trasformazione è suddiviso in 3 unità minime di intervento; le singole UMI potranno essere attuate autonomamente con convenzioni urbanistiche distinte.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DdP)



|            |                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ESTENSIONE | 62.083 mq (ST) [UMI 1: 25.504 mq; UMI 2: 20.339 mq; UMI 3: 16.240 mq]<br>[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici] |
| UBICAZIONE | Collocato nel settore settentrionale del Comune, in posizione centrale                                                                         |



|                                                   |                                                                                      |                                                      |               |                       |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|
| LOCALIZZAZIONE                                    |                                                                                      | USO DEI SUOLI                                        |               |                       |
| compreso nel tessuto urbano consolidato           |                                                                                      | urbanizzato                                          | incolto       | frutteto              |
| in aderenza al tessuto urbano consolidato         |                                                                                      | verde urbano                                         | seminativo    | vegetazione arbustiva |
| esterno ed isolato dal tessuto urbano consolidato |                                                                                      | vigneto                                              | prato         | bosco                 |
| in aderenza al NAF                                |                                                                                      | uliveto                                              | bacini idrici | ATE/discariche        |
| a confine con altro comune                        |                                                                                      |                                                      |               |                       |
| SENSIBILITÀ PAESISTICA                            |                                                                                      | MORFOLOGIA                                           |               |                       |
| 1 - molto bassa                                   | 4 - alta                                                                             | pianeggiante                                         |               |                       |
| 2 - bassa                                         | 5 - molto alta                                                                       | scoscesa/acclive                                     |               |                       |
| 3 - media                                         |                                                                                      | gradonata                                            |               |                       |
| SENSIBILITÀ GEOLOGICA                             |                                                                                      | FUNZIONI AL CONTERNO                                 |               | CONFORMAZIONE         |
| 1 - senza particolari limitazioni                 |                                                                                      |                                                      | N S E O       | regolare              |
| 2 - con modeste limitazioni                       |                                                                                      | residenziale                                         | x x x         | irregolare            |
| 3 - con consistenti limitazioni                   |                                                                                      | terziario                                            |               | compatta              |
| 4 - con gravi limitazioni                         |                                                                                      | produttivo                                           |               |                       |
|                                                   |                                                                                      | Salvaguardia urbana                                  |               |                       |
|                                                   |                                                                                      |                                                      |               | N S E O               |
|                                                   |                                                                                      |                                                      |               | viabilità pubblica    |
|                                                   |                                                                                      |                                                      |               | servizi pubblici      |
|                                                   |                                                                                      |                                                      |               | AdT                   |
|                                                   |                                                                                      |                                                      |               | 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 - Ambiti rurali di frangia urbana |                                                      |               |                       |
| PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA)    |                                                                                      | ALTRI VINCOLI                                        |               |                       |
| Ambito territoriale RP Area P1/L                  | Ambito territoriale RSP – reticolo consortile Area P2/M                              | ATE g28                                              |               |                       |
| Ambito territoriale RP Area P2/M                  | Ambito territoriale RSP – reticolo consortile Area P3/H                              | Ambito trattamento rifiuti                           |               |                       |
| Ambito territoriale RP Area P3/H                  |                                                                                      | Discarica                                            |               |                       |
| LIMITI ALL'EDIFICAZIONE                           |                                                                                      | VINCOLI IDROGEOLOGICI                                |               |                       |
| Rispetto captazioni acque sorgive                 | Fascia di rispetto stabilimento a RIR                                                | Fattibilità geologica 4                              |               |                       |
| Vincolo di polizia idraulica - RIM                | Fascia di rispetto elettrodotto                                                      | PAI - Fascia A                                       |               |                       |
| Fascia salvaguardia viabilità PTCP                | Fascia di rispetto metanodotto                                                       | PAI - Fascia B                                       |               |                       |
| Fascia di rispetto allevamenti                    |                                                                                      | 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 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

In questa classe sono comprese aree per le quali sono state riscontrate consistenti limitazione alla destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. All'interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.

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. 17/01/2018.

Vengono assegnate alla classe 3 le normative di vincolo relative a:

- "Fascia di Competenza del Reticolo Consortile di Bonifica" (Titolo II - Art. 7 delle Norme Geologiche di Piano)
- "Zona di Rispetto (ZR) dei pozzi comunali" (Titolo II - Art. 8 delle Norme Geologiche di Piano)

Per ogni dettaglio prescrittivo si rimanda alle Normative di Vincolo (Titolo II delle presenti norme); per la loro perimetrazione si raccomanda la consultazione della Carta dei Vincoli (Doc. di Piano SG T05).

In base ai fenomeni riconosciuti, oltre alle specifiche normative di vincolo, sono state istituite delle sottoclassi, di seguito descritte:

### **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.

ADT 03 – UMI 1:

#### **3c<sup>1</sup> – Area con terreni a caratteristiche geotecniche scadenti**

Le trasformazioni d'uso del territorio sono subordinate a indagine geologica, idrogeologica, geotecnica e ambientale che risalga alla natura e alle caratteristiche meccaniche dei terreni e di eventuali materiali riportati.

La realizzazione di ogni intervento è in ogni caso subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 17/01/2018, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche dinamiche standard o statiche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla definizione delle caratteristiche geotecniche e dello spessore dei depositi a caratteristiche scadenti e/o dei materiali di riporto presenti. al fine di valutare in fase progettuale le problematiche realizzative e la necessità di utilizzare opere di fondazioni profonde (pali, micropali, ecc.).

### **2c – Aree di particolare interesse geomorfologico, paesaggistico / Ambito delle colline moreniche a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti**

La realizzazione degli interventi è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, verificando che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di diminuire per quanto possibile l'impatto degli interventi sulla morfologia dei rilievi.

### **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.

ADT 03 – UMI 2:

### **3c<sup>1</sup> – Area con terreni a caratteristiche geotecniche scadenti**

Le trasformazioni d'uso del territorio sono subordinate a indagine geologica, idrogeologica, geotecnica e ambientale che risalga alla natura e alle caratteristiche meccaniche dei terreni e di eventuali materiali riportati.

La realizzazione di ogni intervento è in ogni caso subordinata alla predisposizione di una relazione geologica eseguita ai sensi del D.M.LL.PP. 17/01/2018, supportata da indagini geognostiche mediante prove in situ (sondaggi, prove penetrometriche dinamiche standard o statiche, indagini sismostratigrafiche, ecc.) e/o in laboratorio su campioni di terreno.

Lo studio geologico dovrà valutare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche dell'area, con particolare attenzione alla definizione delle caratteristiche geotecniche e dello spessore dei depositi a caratteristiche scadenti e/o dei materiali di riporto presenti. al fine di valutare in fase progettuale le problematiche realizzative e la necessità di utilizzare opere di fondazioni profonde (pali, micropali, ecc.).

### **2c – Aree di particolare interesse geomorfologico, paesaggistico / Ambito delle colline moreniche a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti**

La realizzazione degli interventi è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, verificando che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di diminuire per quanto possibile l'impatto degli interventi sulla morfologia dei rilievi.

#### **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.

ADT 03 – UMI 3:

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

##### **2c – Aree di particolare interesse geomorfologico, paesaggistico / Ambito delle colline moreniche a morfologia ondulata con ripiani subpianeggianti**

La realizzazione degli interventi è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, verificando che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di diminuire per quanto possibile l'impatto degli interventi sulla morfologia dei rilievi.

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

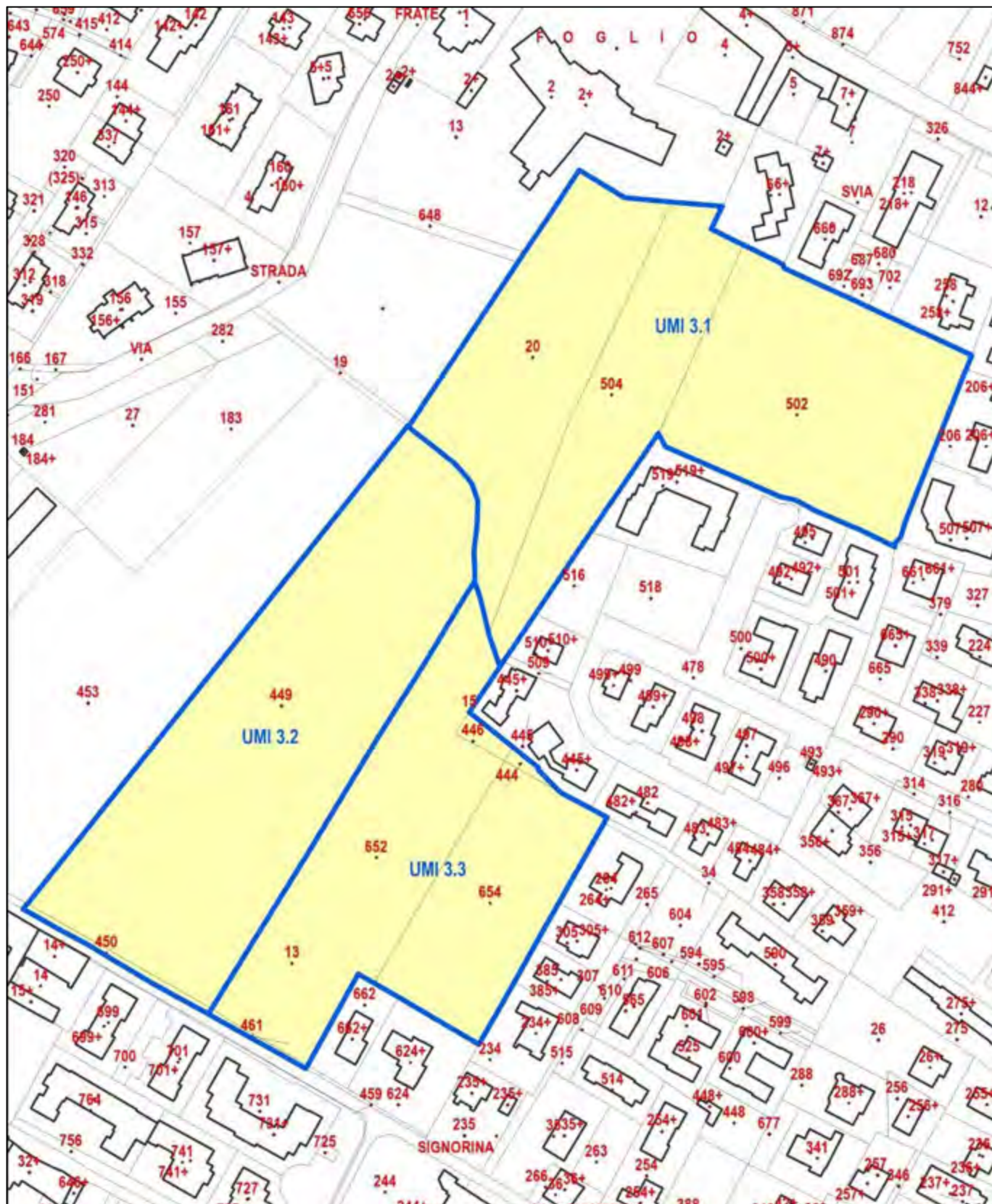
In caso di insediamenti potenzialmente idroinquinanti la relazione geologica e geotecnica da realizzare ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AdT 03



|                         |                                 |                                             |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------|
| PARTICELLE<br>CATASTALI | UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO 03.1 | FOGLIO 13 – MAPPALI 20, 502, 504            |
|                         | UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO 03.2 | FOGLIO 13 – MAPPALI 449, 450                |
|                         | UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO 03.3 | FOGLIO 13 – MAPPALI 444, 446, 461, 652, 654 |

ESTRATTO CATASTALE CON PARTICELLE COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



## 5.02 Indici

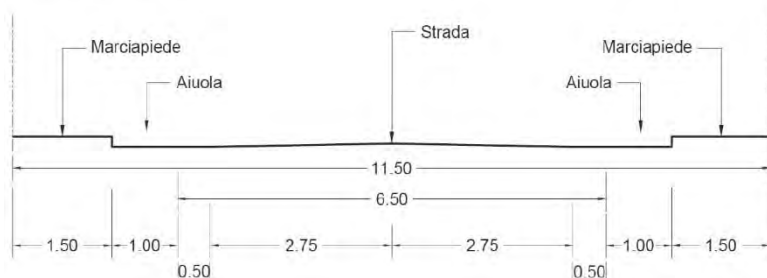
|                         |                                                |       |        |
|-------------------------|------------------------------------------------|-------|--------|
| Volume                  | IT                                             | mc/mq | 0,90   |
|                         | IF                                             | mc/mq |        |
|                         | Volume predefinito                             | mc    | \      |
| SL                      | IT                                             | mq/mq | 0,30   |
|                         | IF                                             | mq/mq |        |
|                         | Superficie lorda predefinita                   | mq    | \      |
| SCOP                    | IC                                             | % ST  | \      |
|                         |                                                | % SF  | \      |
| SA                      | SA1 (NTA generali PGT, art. 8.A.15.4-5-6-9-10) | % SL  | 120    |
|                         | SA2 (NTA generali PGT, art. 8.A.15.1-2-3)      | % SL  | 40     |
|                         | 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     | 9,00   |
|                         | H2 - altezza dell'edificio (H1+1/3H1)          | m     | 12,00  |
|                         | 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

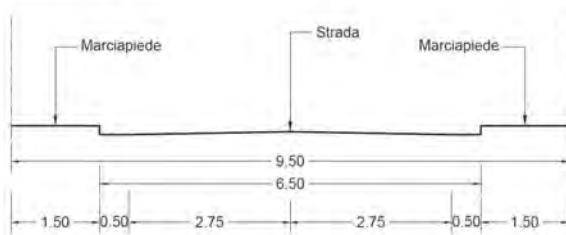
## 5.03 Disposizioni particolari

1. 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.
  2. Per quanto attiene le tipologie di sezione stradale le dorsali principali dovranno proporre uno schema analogo alla strada tipo A mentre la restante viabilità interna potrà attestarsi su uno schema strada tipo B.
- Gli schemi sono anch'essi indicativi e potranno proporsi soluzioni differenti adeguatamente motivate e supportate

### Strada tipo A



### Strada tipo B



3. 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.
4. 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.
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 negli Ambiti di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (AM)

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 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.).

**7.** Le fasce di rispetto dagli allevamenti zootecnici esistenti dovranno essere rideterminate dal nuovo Regolamento Edilizio Comunale. Le fasce di rispetto dovranno tenere conto delle previsioni insediative consolidate negli strumenti urbanistici vigenti antecedentemente alla data del 02/12/2014.

**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.** Le singole Unità Minime di Intervento potranno essere attuate autonomamente con convenzioni urbanistiche distinte fatta salva la necessità di prevedere un progetto della viabilità interna, ad ogni singola UMI, che tenga conto dei possibili collegamenti fra le UMI contigue. Ogni singola UMI potrà realizzare singolarmente il tratto viario di propria competenza.

**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 di Piani Attuativi (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:** L'ambito in seguito allo studio della Rete Ecologica Comunale è risultato particolarmente sensibile dal punto di vista ambientale ed ecologico. Si tratta di un'area morfologicamente a forma di catino in cui convogliano le acque superficiali dell'area nord/ovest. La REC individua un'area stepping stone nel settore ovest a verde. L'ambito dovrà essere dotato di fascia di mitigazioni di almeno 10 m verso il lotto verde. All'interno delle UMI la viabilità dovrà essere corredata da doppio filare arboreo/arbustivo.



-  Percorsi ciclopeditoni esistenti
-  Percorsi ciclopeditoni progetto
-  Connessioni di previsione (favorire piantumazioni con alberi e arbusti)
-  Aree puntiformi o "sparse" (stepping stones)
-  Unità minime di intervento

## 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   |
|----------------|-----------------------------|-----|-----|-----------|
| 81.1           | Prati permanenti di pianura | 3-4 | 1   | 98.620,00 |

Vec Iniziale  $AD \times VND \times FRT \times FC \times D = 62.083 \times 4 \times 1 \times 1 = \text{mq } 248.332,00$

**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.**

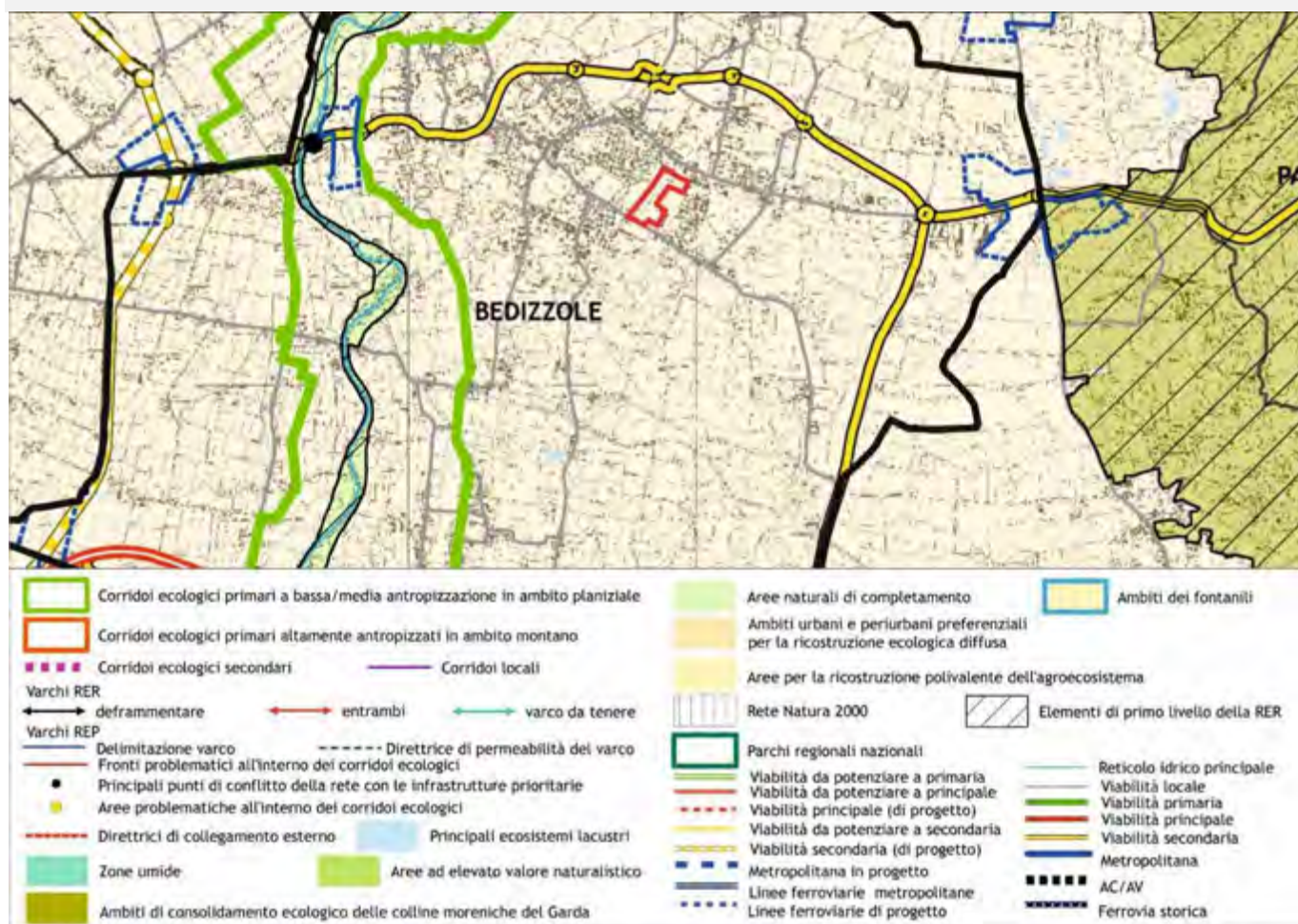
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA REGIONALE



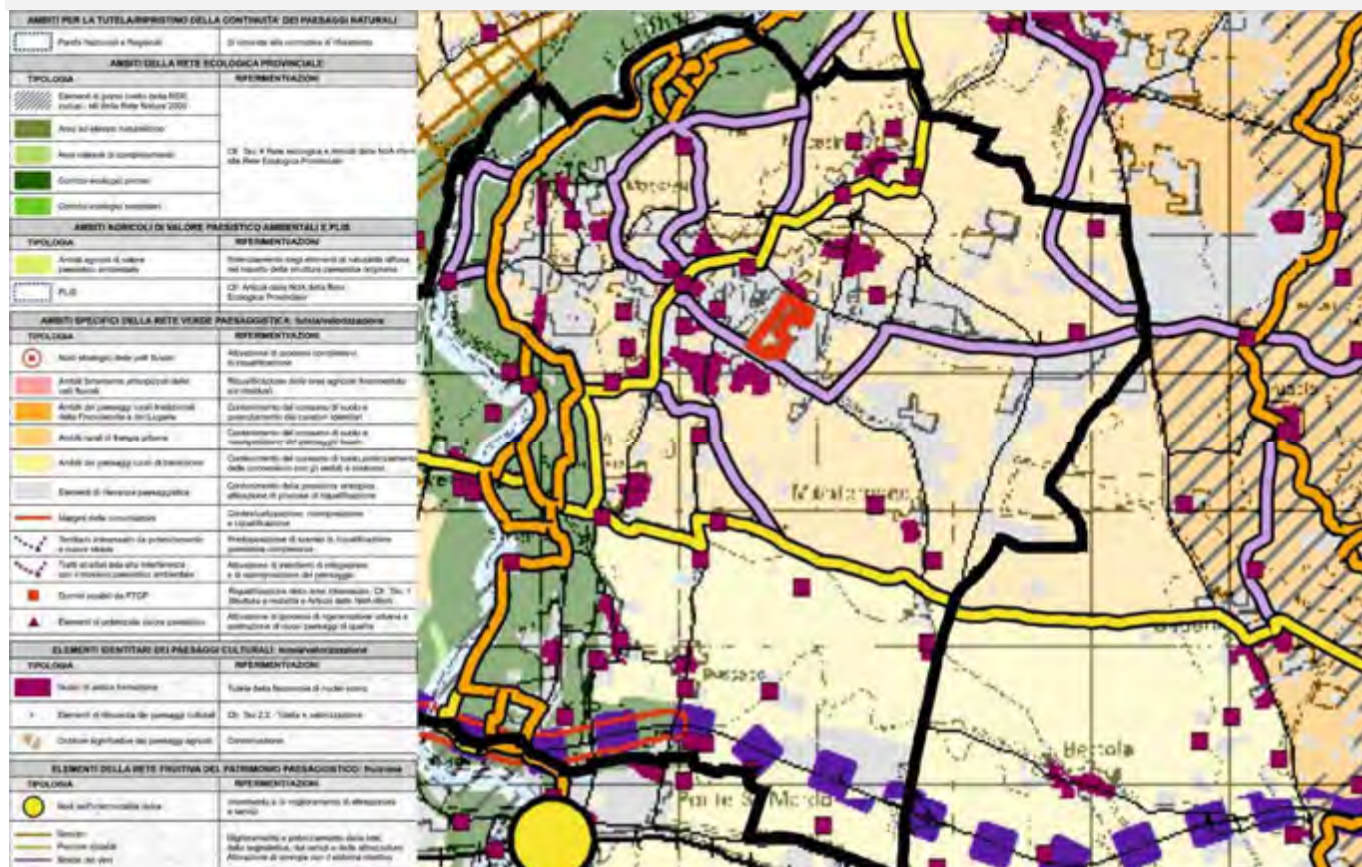
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA REGIONALE (PTR AGGIORNAMENTO 2022)



## CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



## CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE VERDE PAESAGGISTICA



**AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO**

Ambiti destinati all'attività agricola di Interesse strategico (AAS)

Alpeggi

Controdeduzione osservazione n° 345/2014/140/1

**Ambiti di valore ambientale-naturalistico**

|  |                                                                               |  |                      |  |     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|--|-----|
|  | Parchi nazionali                                                              |  | PLIS                 |  |     |
|  | Parchi regionali                                                              |  | Riserve naturali     |  |     |
|  | Parchi naturali                                                               |  | Sic                  |  | ZPS |
|  | Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano           |  |                      |  |     |
|  | Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale |  |                      |  |     |
|  | Ecosistemi acquatici (DUSAF)                                                  |  | Boschi (DUSAF e PIF) |  |     |
|  | Laghi                                                                         |  | Aree sterili         |  |     |
|  | Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica                    |  |                      |  |     |

**Ambiti di valore paesistico**

Ambiti di valore paesistico ambientale

Ambiti elevata naturalità art. 17 PPR

**Confine amministrativo comunale**

**Nuclei di antica formazione**

**Centro Abitato**

**Vincoli ex D.Lgs 22/01/2004, 42**

**Beni culturali (art. 10-11-12)**

**Bellezze individuali (art. 138 comma 1 lett. a e b)**

**Zone di interesse archeologico (art. 142 comma 1 lett. m)**

**Territori coperti da boschi trasformabili per pubblica utilità sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04**

**Territori coperti da boschi non trasformabili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04**

**Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) PERICOLOSITA'**

**Ambito territoriale RP Area P1L**

**Ambito territoriale RP Area P2M**

**Ambito territoriale RP Area P3H**

**Ambito territoriale RSP - reticolo consortile Area P2M**

**Ambito territoriale RSP - reticolo consortile Area P3H**

**Classi 3 - Fattibilità con consistenza limitazioni:**  
3a1, 3a1\*, 3a2, 3b1, 3b1\*, 3b2, 3b3  
(Vedere Studio Geologico Comunale)

**RISCHIO**

**Area classificata a rischio alluvione R4 su RP all'interno delle quali il Comune è tenuto ad effettuare una valutazione dettagliata della pericolosità e del rischio locale (§ 3.3.4 della D.G.R. n. X/6738/2017)**

**Area classificata a rischio alluvione R3 su RSP all'interno delle quali il Comune è tenuto ad effettuare una valutazione dettagliata della pericolosità e del rischio locale (§ 3.3.4 della D.G.R. n. X/6738/2017)**

**AdT 27**

**AdT 03**

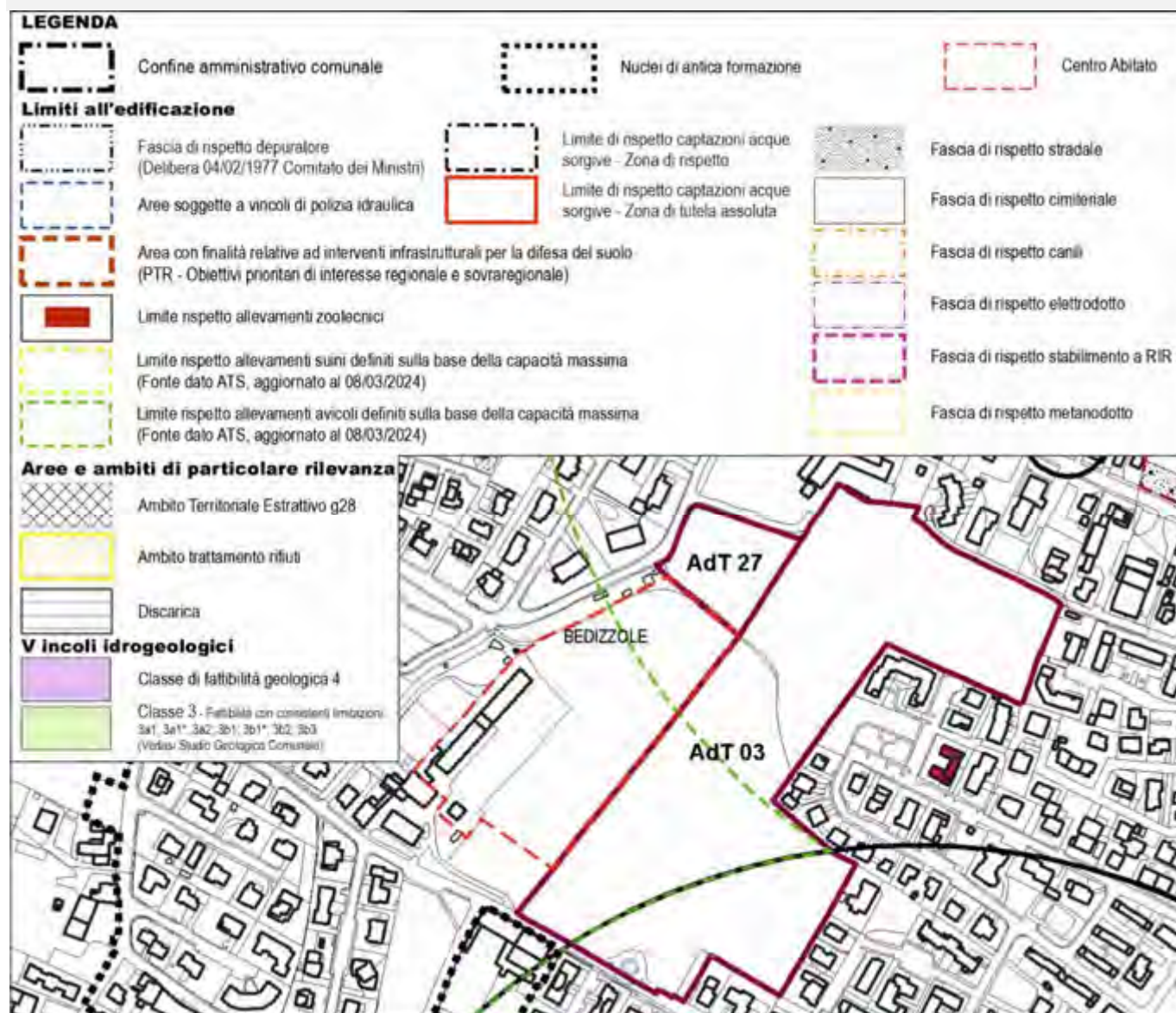
**BEDIZIOLE**

**18**

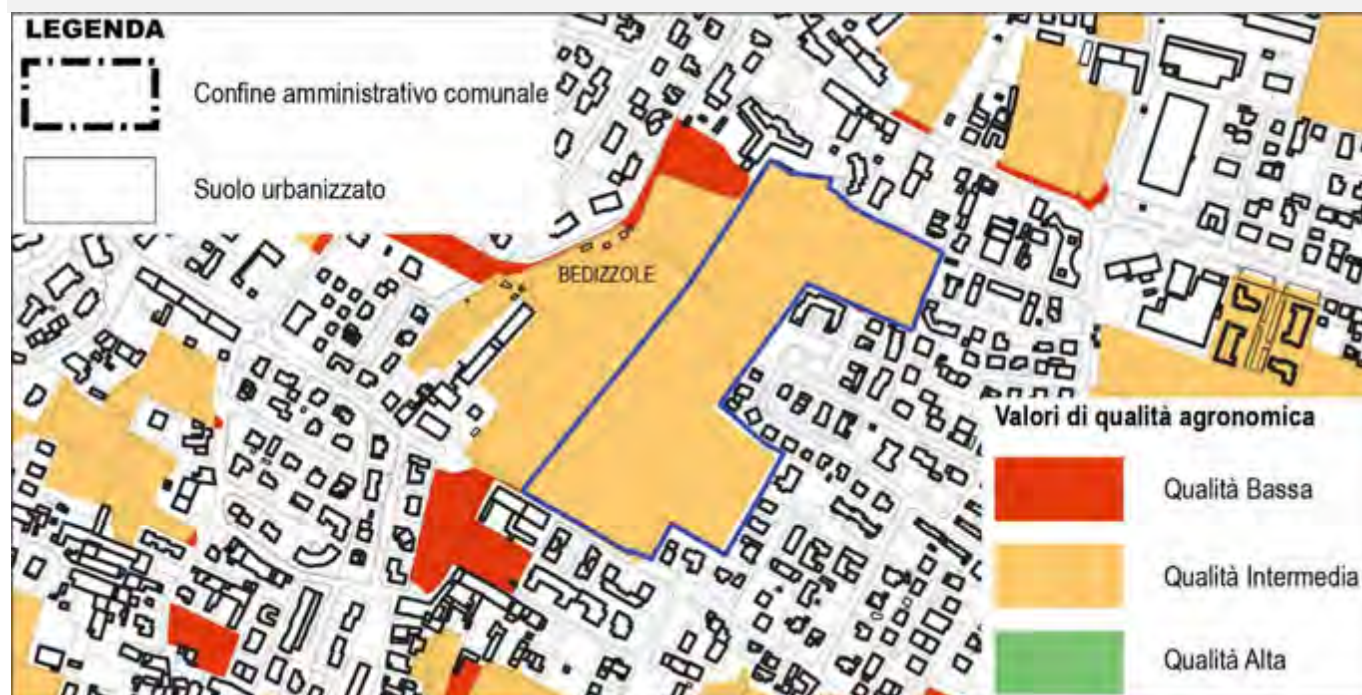
**31**

**5**

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



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



## 5.04 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          | % c) | % SL             | % d) | a.u. | I | II |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a | A             | 100      | \         | PdC                   | PdC | PdCc | PdCc | PA | PA | PA               | 30     | \    | 100  | 30     | \             | 100  | 30               | 100  | A    | A | NA |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-1c        | 1c | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di1e       | 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      | \         | PdC                   | PdC | PdCc | PdCc | PA | PA | PA               | 30     | \    | 100  | 30     | \             | 100  | 30               | 100  | A    | A | NA |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Studio professionale                            | 3b | A             | 30       | 200 at    | PdC                   | PdC | PdCc | PdCc | PA | PA | PA               | \      | 100  | 100  | \      | 100           | 100  | 30               | 100  | A    | A | NA |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a | A             | 30       | 150 SV at | PdC                   | PdC | PdCc | PdCc | PA | PA | PA               | \      | 100  | 100  | \      | 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 esposizioni4e                    | 4e | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Pubblico esercizio (1)                          | 4f | A             | 30       | 200 SDS   | PdC                   | PdC | PdCc | PdCc | PA | PA | PA               | \      | 150  | 100  | \      | 150           | 100  | 30               | 100  | A    | A | NA |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricolo in ambito extra-5a         | 5a | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b | A             | 30       | 200 at    | PdC                   | PdC | PdCc | PdCc | PA | PA | PA               | \      | 20   | 100  | \      | 20            | 100  | 30               | 100  | A    | A | NA |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di5c     | 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 stabulazione6d | 6d | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a | NA            | -        | -         | -                     | -   | -    | -    | -  | -  | -                | -      | -    | -    | -      | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b | A             | 100      | \         | PdC                   | PdC | PdCc | PdCc | 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) 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.

## 5.05 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 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 | Indice di edificabilità territoriale<br>mc/mc | Superficie territoriale a disposizione dei privati<br>mq | Valore unitario terreno a destinazione agricola (*)<br>€/mq | Valore iniziale terreno a destinazione agricola<br>€ | Volumetria massima realizzabile<br>mc | Valore unitario volume a destinazione residenziale<br>€/mc | Valore ambito a destinazione residenziale<br>€ | Maggiorazione<br>€ | Applicazione art. 16.4. DPR 380/01 | CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO<br>€ | Superficie lorda insediabile<br>mq | Incidenza al metro quadrato di SL<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)                            | K<br>(E / 3)                       | L<br>(J / K)                              |
| 3.1       | 0,90                                          | 25.504                                                   | 45                                                          | 1.147.680                                            | 22.953,6                              | 70                                                         | 1.606.752                                      | 459.072            | 50%                                | 229.536                                 | 7.651,2                            | 30,0                                      |
| 3.2       | 0,90                                          | 20.339                                                   | 45                                                          | 915.255                                              | 18.305,1                              | 70                                                         | 1.281.357                                      | 366.102            | 50%                                | 183.051                                 | 6.101,7                            | 30,0                                      |
| 3.3       | 0,90                                          | 16.240                                                   | 45                                                          | 730.800                                              | 14.616,0                              | 70                                                         | 1.023.120                                      | 292.320            | 50%                                | 146.160                                 | 4.872,0                            | 30,0                                      |
|           |                                               | 62.083                                                   |                                                             | 2.793.735                                            | 55.874,7                              |                                                            | 3.911.229                                      | 1.117.494          |                                    | 558.747                                 | 18.624,9                           | 30,0                                      |

(\*) con potenzialità edificatoria residenziale da DdP vigente collocato internamente al TUC

**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.

#### **5.06 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.
- 2.** L'Amministrazione Comunale potrà valutare lo scomputo in tutto o in parte del CCA per la realizzazione dei sottoservizi fuori comparto.
- 3.** L'Amministrazione Comunale potrà valutare lo scomputo in tutto o in parte del CCA per la cessione di uno o più alloggi da destinarsi a residenzialità sociale.
- 4.** Il costo di realizzazione della rotatoria identificata negli elaborati del Piano dei Servizi con la sigla SP10-08/100, congiuntamente alla realizzazione di una eventuale tratto di pista ciclopedonale, potrà essere scomputata sia dal CCA che dalla monetizzazione dei servizi non reperiti nonché dagli oneri di urbanizzazione primari e secondari.
- 5.** Si specifica che il costo delle urbanizzazioni interne al comparto potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primari e secondari.