

ART.18 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 18

Subambito: /

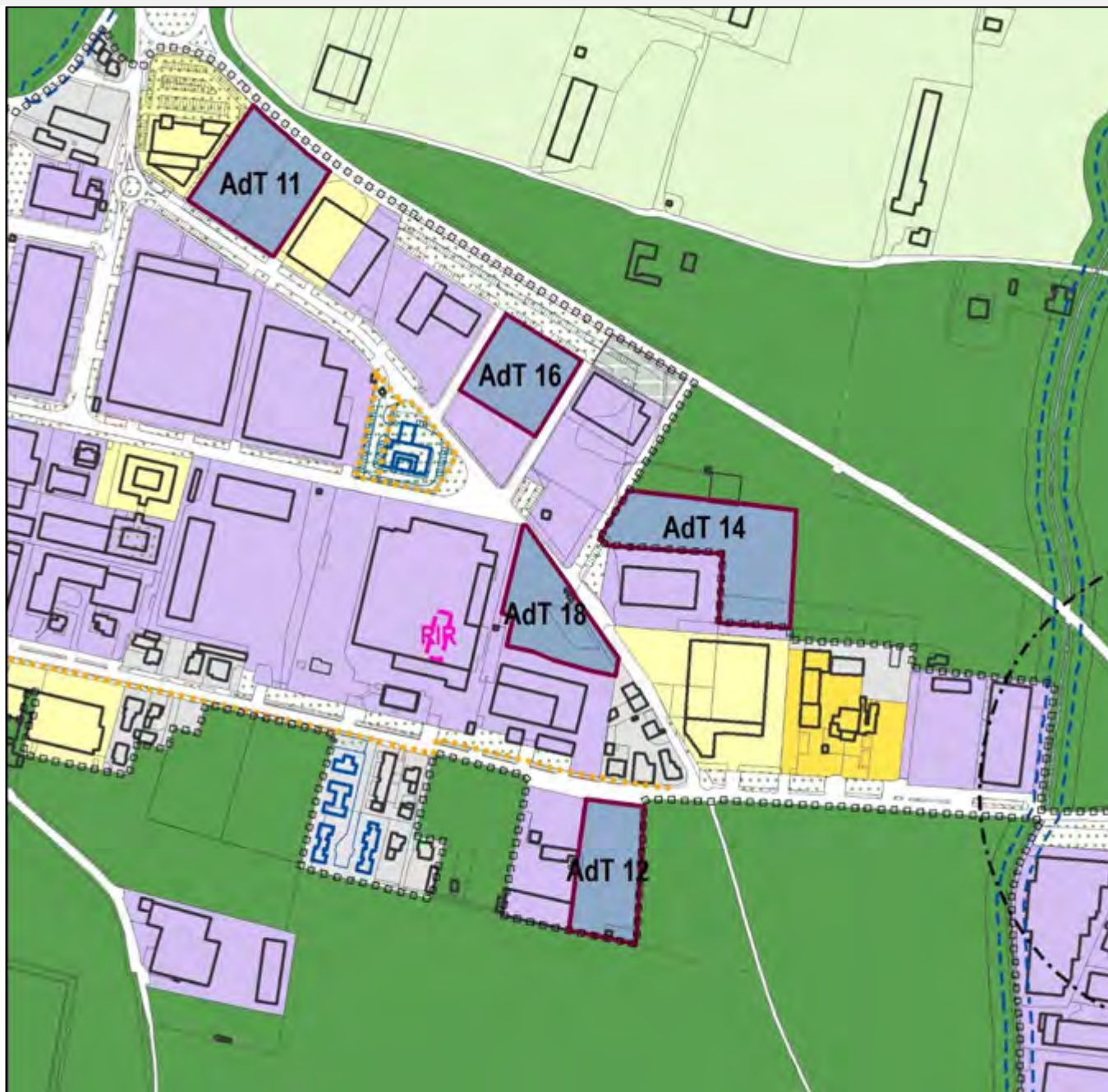
Destinazione prevalente: **produttiva**

NUOVA PREVISIONE PROPOSTA

18.01 Obiettivi del Piano

1. L'ambito di nuova previsione, classificato dal PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 come produttivo e dal PGT vigente come "D1 - Aree per la produzione manifatturiera", è finalizzato al completamento del tessuto urbano consolidato sfruttando l'ampia area inedita interclusa. L'Ambito viene classificato come AdT in quanto avente una ST maggiore di 5.000 mq in relazione alla definizione di "superficie urbanizzata" e maggiore a 2.500 mq in relazione alla definizione di "superficie urbanizzabile". L'AdT 18, contiguo all'urbanizzato, confina a nord con Via Adige ed a sud con un ampio sistema edilizio a destinazione prevalentemente produttiva.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DDP)



An aerial photograph of a residential neighborhood. A yellow triangle is drawn on the image, highlighting a specific lot. The lot is located in the center-right of the image, adjacent to a large green field. The surrounding area includes various residential buildings, some with solar panels, and a road running diagonally across the top right.

SENSIBILITÀ PAESISTICA		MORFOLOGIA	CONFORMAZIONE
1 - molto bassa	4 - alta	pianeggiante	regolare
2 - bassa	5 - molto alta	scoscesa/acclive	irregolare
3 - media		gradonata	compatta

INTERFERENZE

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

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 1 - FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

1 - Aree pianeggianti con buone caratteristiche geotecniche

Non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

In tali aree va applicato quanto prescritto dal D.M. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche per le costruzioni".

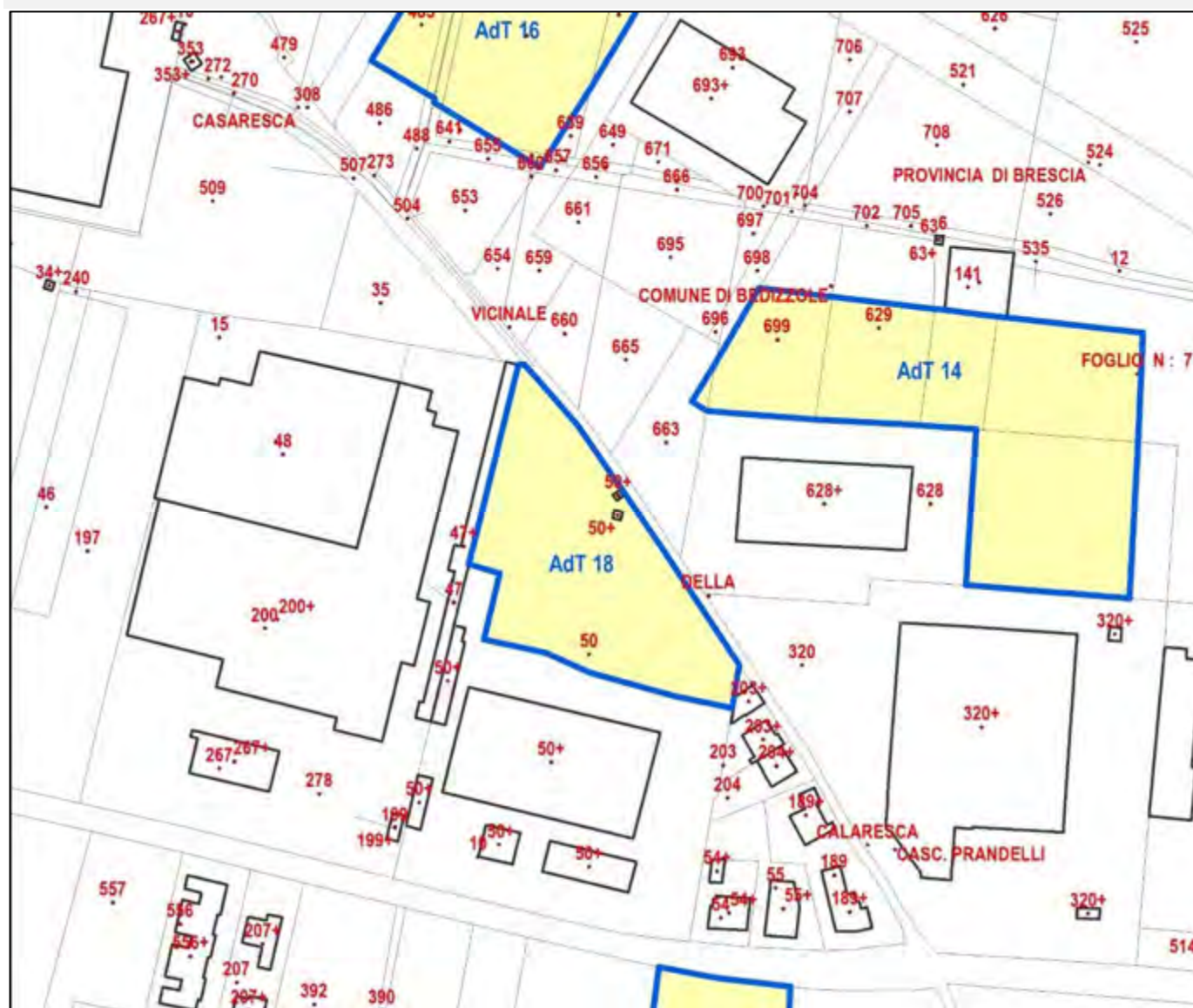
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AdT 18





PARTICELLE CATASTALI	AMBITO DI TRASFORMAZIONE 18	FOGLIO 15 – MAPPALE 50 PARTE
-------------------------	-----------------------------	------------------------------

ESTRATTO CATASTALE CON PARTICELLE COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



18.02 Indici

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

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

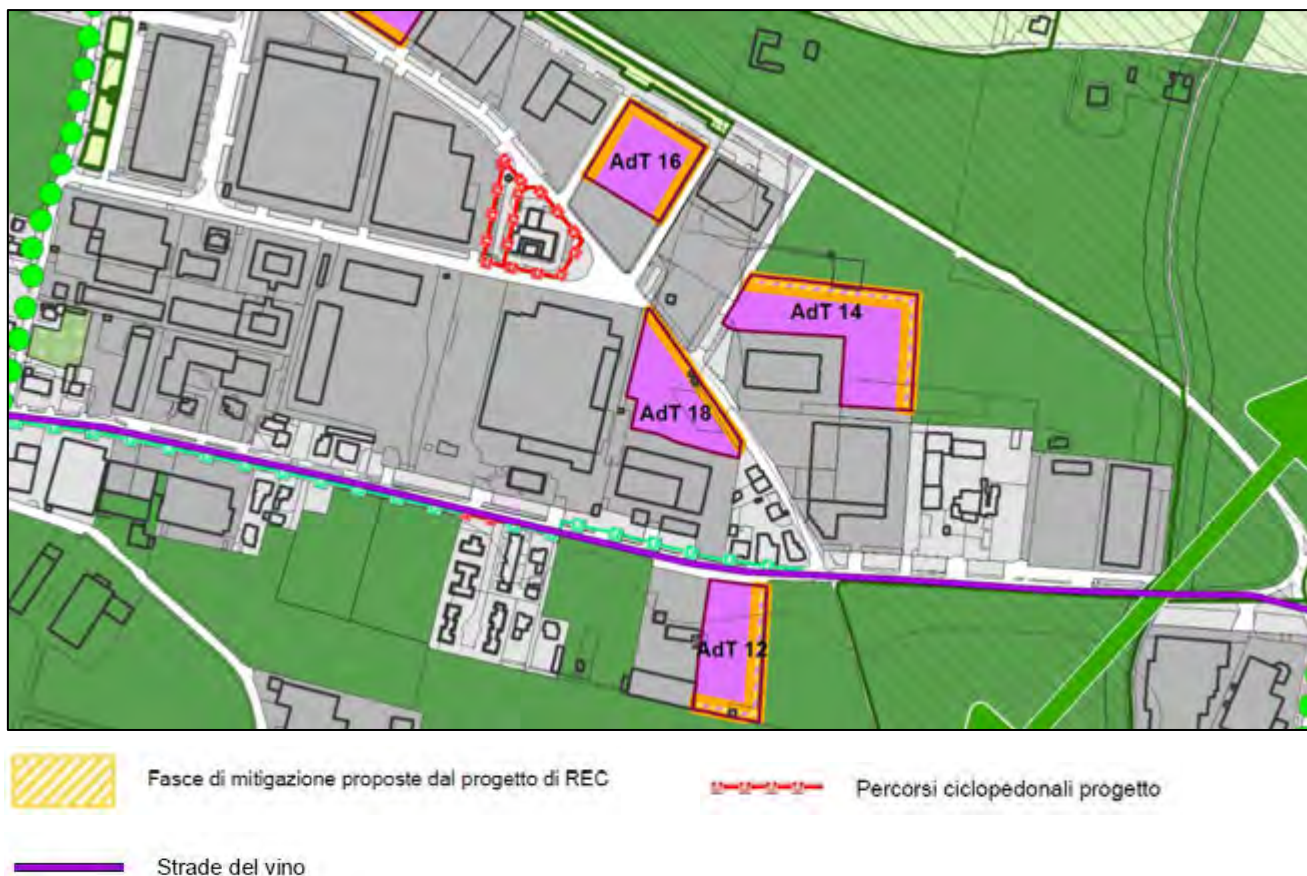
18.03 Disposizioni particolari

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. 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.
3. La realizzazione di fasce di mitigazione dovrà essere oggetto di specifico studio teso alla minimizzazione delle esternalità negative; inoltre tali mitigazioni dovranno avere una consistenza tale da essere immediatamente efficaci sin dal rilascio delle prime agibilità riguardanti i previsti fabbricati in realizzazione.
4. 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.
5. 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
6. Si prescrive la messa a dimora di almeno un albero di essenza autoctona ogni **40 mq** di superficie fondiaria oggetto di trasformazione da collocarsi anche fuori comparto con specifico progetto di compensazione ecologica da allegare alla convenzione con l'Amministrazione Comunale. La collocazione delle essenze autoctone, se ritenuto maggiormente opportuno, potrà avvenire anche nelle Aree di compensazione ecologica previste dal PGT. Un'elevata densità è da preferire in quanto contribuisce in misura considerevole a elevare la qualità complessiva di un'area verde. La selezione delle specie arboree dovrà essere relazionata alle specificità climatiche, alle condizioni ambientali locali e alla capacità di innescare salute per gli abitanti (vanno escluse le piante allergeniche e che attirano insetti, mentre saranno promossi specifici interventi di piante con elevato effetto purificante dell'aria, ecc.).

7. Le aree verdi pubbliche o assoggettate all'uso pubblico di futura realizzazione dovranno essere fruibile nelle loro parti interne da tutte le categorie di utenti ed accessibili, dal contesto urbano di riferimento, attraverso percorsi accessibili, sicuri e sostenibili; le aree dovranno essere attrezzate al fine di potere ospitare diverse funzioni per diverse tipologie di utenti (presenza di arredo o elementi per anziani e/o bambini, percorsi/attrezzature per lo sport, aree per i cani, illuminazione arredo per il riposo e la sosta, ecc.).
8. È necessario che il progettista presenti una dichiarazione nella quale accerti che sono stati utilizzati sistemi di progettazione tali da eliminare o mitigare l'esposizione della popolazione al Radon. In fase di agibilità e prima dell'occupazione dei fabbricati, sarà effettuata verifica di efficacia mediante determinazioni sulle concentrazioni residue.
9. Si prescrive la separazione obbligatoria delle acque bianche da quelle nere con smaltimento di quest'ultime in diversa destinazione dalla fognatura in ossequio alle disposizioni e regolamenti dei rispettivi Enti competenti.
10. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale. Si rimanda all'allegato denominato A01REC – Relazione.
11. Prima della progettazione degli interventi assentiti dalla presente Norma si prescrive lo svolgimento di indagini geologiche, idrogeologiche, geotecniche e approfondimenti geognostici, ove prescritti dalle norme di fattibilità. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione del Piano Attuativo (L.R. 12/05, art.14).

RECEPIMENTO RETE ECOLOGICA COMUNALE E CALCOLO COMPENSATIVO METODO STRAIN

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



Calcolo aree per opere compensative STRAIN

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

Corine biotops	Tipologie ambientali	VND	FTR	Sup. mq
85.	Incolti	1-3	1	5.498,00

La **Vec iniziale** si calcola con un valore di VND pari a 2 considerando lo stato d'uso del suolo attuale.

Vec Iniziale $AD \times VND \times FRT \times FC \times D = 5.498 \times 2 \times 1 \times 1 = 10.996,00$

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

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

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

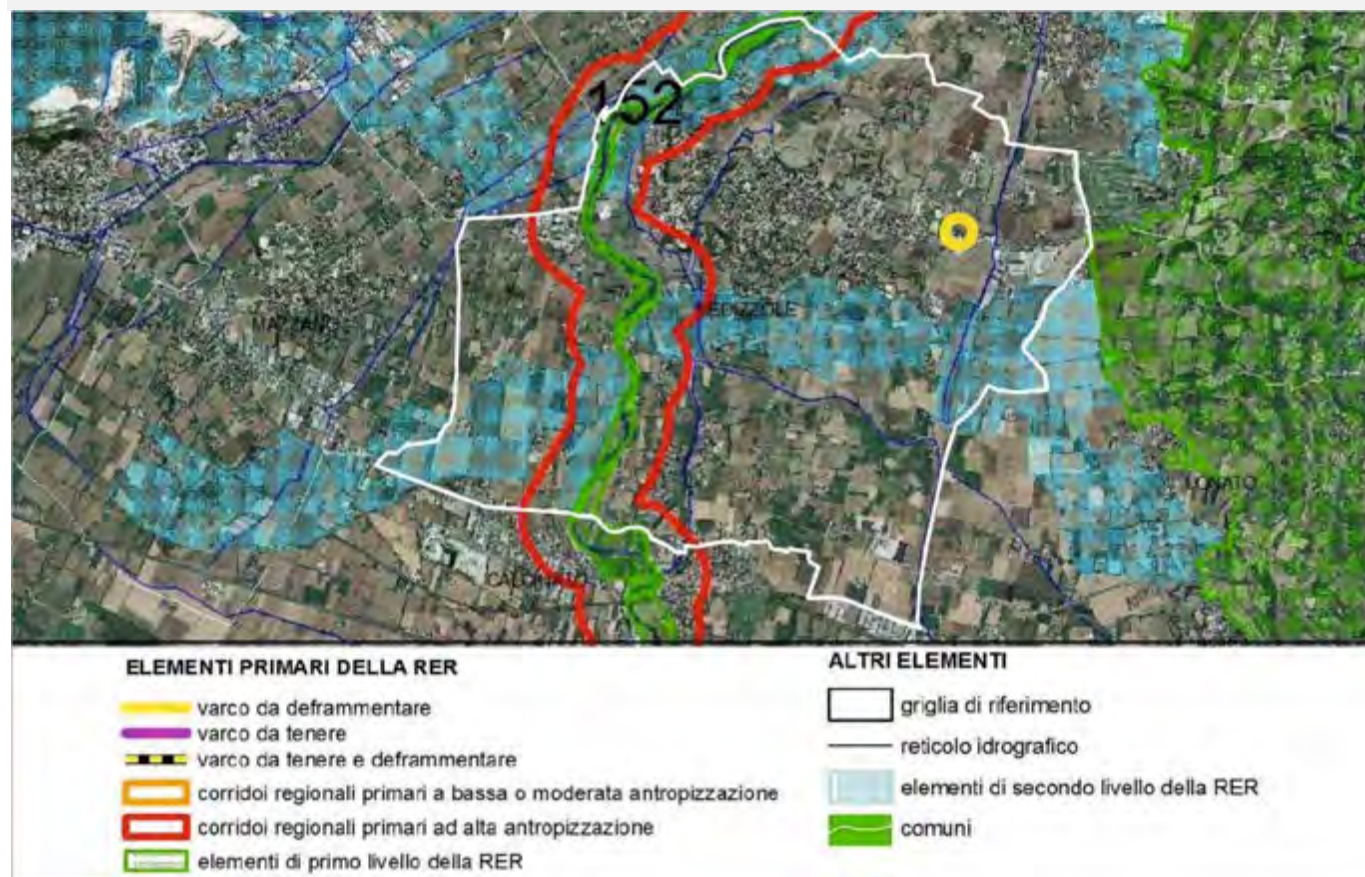
Obbligo di monitoraggio post-intervento

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

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

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

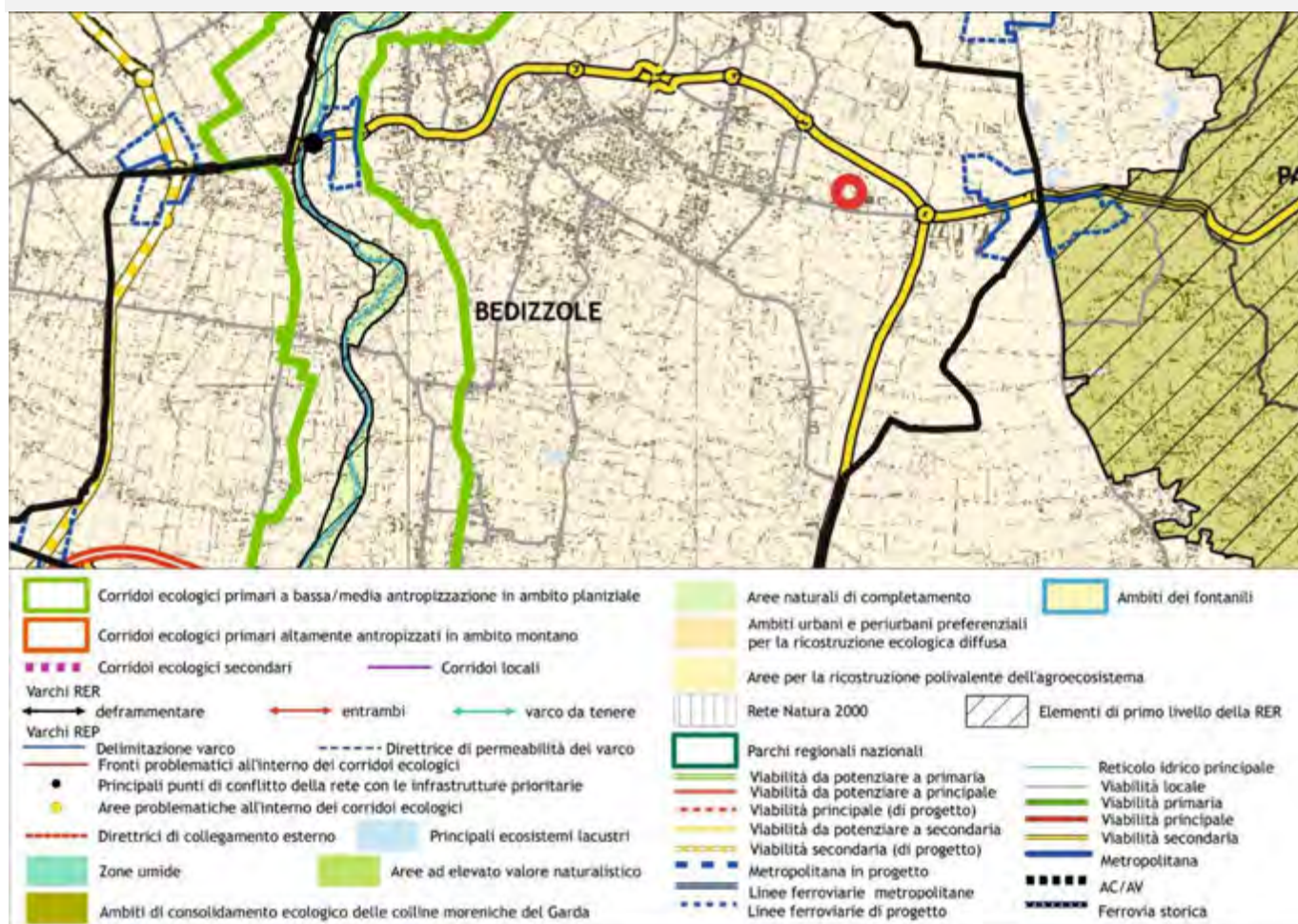
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA REGIONALE



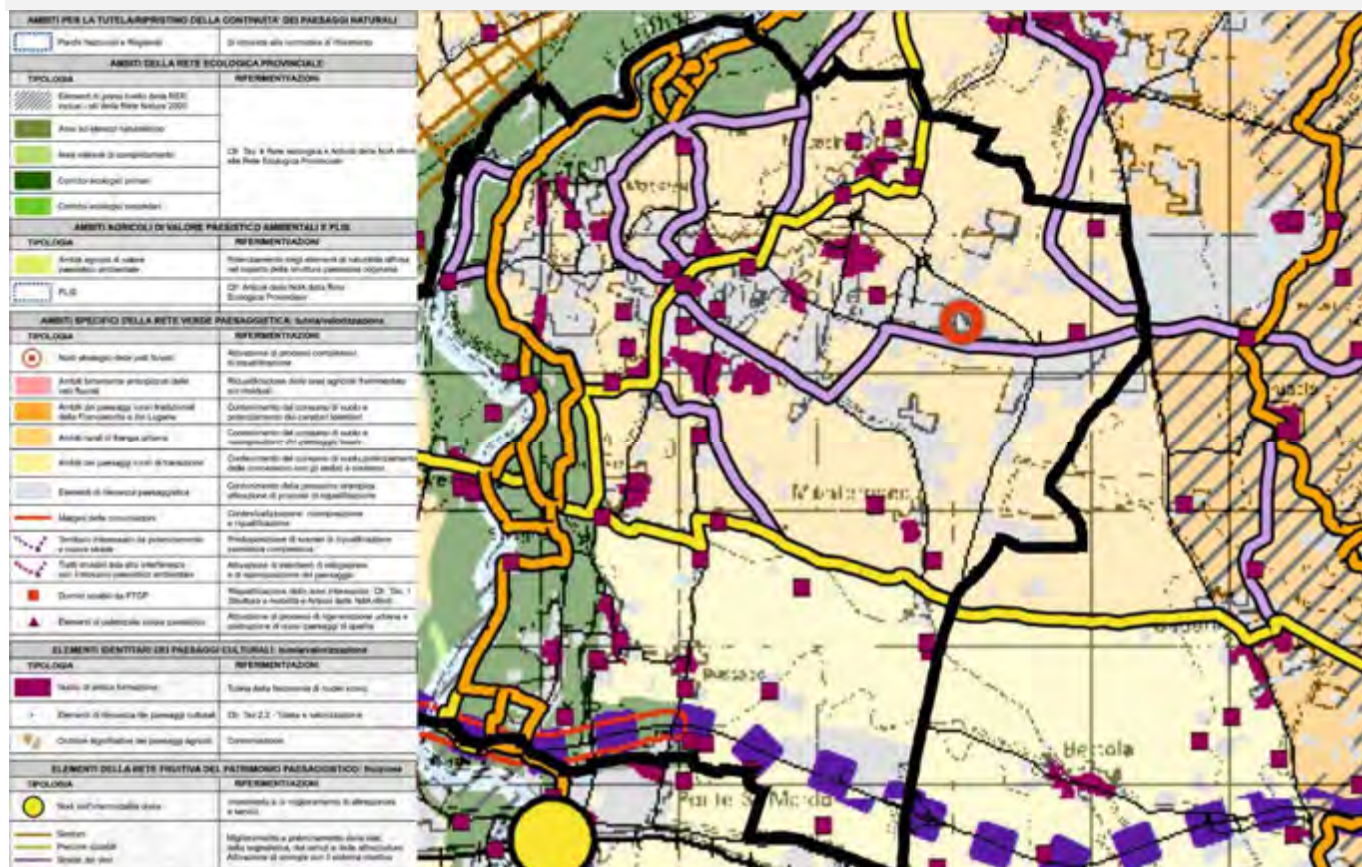
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA REGIONALE (PTR AGGIORNAMENTO 2022)



CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



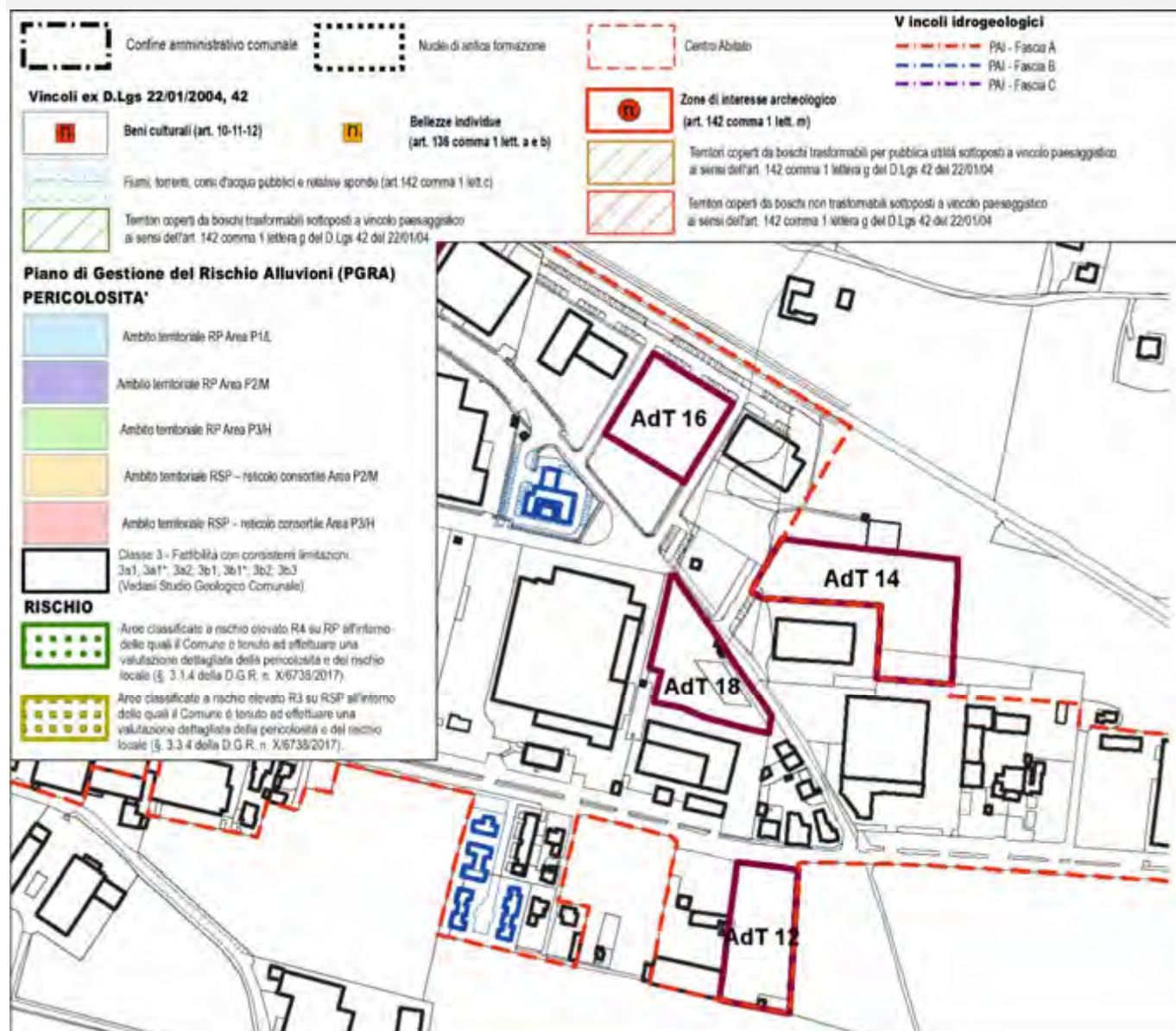
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE VERDE PAESAGGISTICA



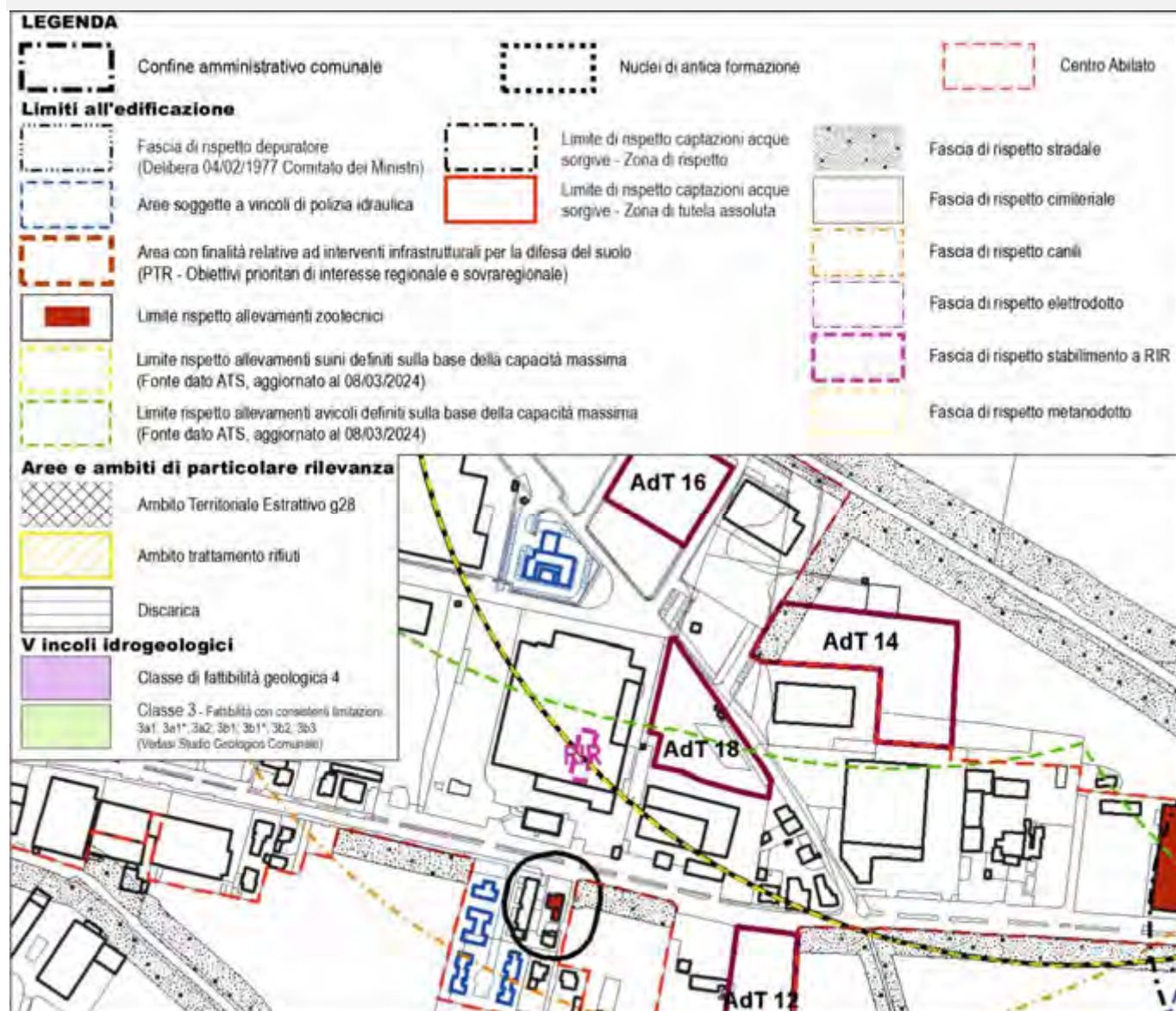
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO DEL PTCP



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



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



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



18.04 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				
													a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
				% V o SL	mq SL								mq/ab.	% SL	% a)	mq/ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	a.u.	I	II
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza di servizio	1d	A	20	120 at	\	\	\	\	\	\	PA	30	\	100	\	\	\	20	100	NA	NA	NA
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di servizio	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	Albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	Complesso per uffici	3a	A	50	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	20	100	A	A	NA
	Studio professionale	3b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	20	100	A	A	NA
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	50	\	\	\	20	100	A	A	NA
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	20	250 SV es	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	20	100	A	A	NA
	Media distribuzione di vendita	4b	A	30	2.500 SV	\	\	\	\	\	\	PA	\	150	100	\	\	\	20	100	A	A	NA
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Autosalone e/o esposizioni	4e	A	100	2.500 SV	\	\	\	\	\	\	PA	\	100	100	\	\	\	20	100	A	A	NA
	Pubblico esercizio	4f	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	200	100	\	\	\	20	100	A	A	NA
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	Prod. extra-agricola in ambito extra-urbano	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato di servizio	5b	A	20	\	\	\	\	\	\	\	PA	-	20	100	\	\	\	20	100	A	A	NA
	Attività non riconosciuta negli ambiti di servizio	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Artigianato e industria	5d	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	100	\	\	\	20	100	A	A	NA
	Commercio all'ingrosso	5e	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	100	\	\	\	20	100	A	A	NA
	Deposito a cielo aperto	5f	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	20	100	\	\	\	20	100	A	A	NA
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Parcheggi privati	7b	A	100	\	\	\	\	\	\	\	PA	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
SDS: soglia di somministrazione
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)
es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)
NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)
e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità
a.u.: arredo urbano
I: opere di urbanizzazione primaria
II: opere di urbanizzazione secondaria

18.05 Criteri di negoziazione AdT 18

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CCA (CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO) PER OPERE COMPENSATIVE AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER) DEL DPR 6/06/2001, N. 380

1. Il CCA è costituito da due valori:

- a) la compensazione ecologica;
- b) le opere di compensazione.

2. Compensazione ecologica:

- a) per Ambiti di Trasformazione che costituiscono consumo di suolo agricolo **2,50 €/mq di ST**
- b) per Ambiti di rigenerazione urbana con riuso di attività produttive dismesse **1,00 €/mq di ST**

Le risorse derivanti dalla compensazione ecologica dovranno essere impiegate negli "Ambiti di mitigazione/protezione ambientale e paesistica (AM)" di proprietà del Comune di Bedizzole o regolate da locazione a favore del Comune oppure regolamentate da convenzionamento tra il Comune ed i privati proprietari o aventi diritto reale di godimento delle aree.

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

3. Opere dovute per contributo compensativo aggiuntivo:

Le risorse derivanti dalla negoziazione dovranno essere impiegate per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, previste nel Piano dei Servizi; da parte dell'Amministrazione Comunale o direttamente dai soggetti attuatori delle previsioni insediative a scomputo degli importi dovuti.

4. In applicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d.ter) del DPR 380/2001 si stabilisce quanto di seguito riportato

AdT - UMI	A. Superficie coperta massima realizzabile % ST	Superficie territoriale a disposizione dei privati mq	Valore unitario terreno a destinazione agricola (*) €/mq	Valore iniziale terreno a destinazione agricola €	Superficie coperta massima realizzabile mq	Valore unitario della superficie coperta a destinazione produttiva €/mq	Valore ambito a destinazione produttiva €	Maggiorazione €	Applicazione art. 16.4. DPR 380/01	CONTRIBUTO COMPENSATIVO AGGIUNTIVO €	Incidenza al metro quadrato di SC €/mq
	A	B	C	D (B x C)	E (A x B)	F	G (E x F)	H (G - D)	I	J (H x I)	L (J / E)
18	50%	5.498	30	164.940	2.749	100	274.900	109.960	50%	54.980	20

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

5. Prefissato il valore della monetizzazione in 100,00 €/mq, la convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo dovrà prevedere la monetizzazione della quota di CCA, pari al 20%, per ogni metro quadrato di superficie lorda convenzionato.

6. La Giunta Municipale potrà stabilire i valori della monetizzazione diversificati per località e destinazioni d'uso senza comportare variante agli atti del Piano di Governo del Territorio

18.06 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.