

ART.25 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 27

Subambito: \

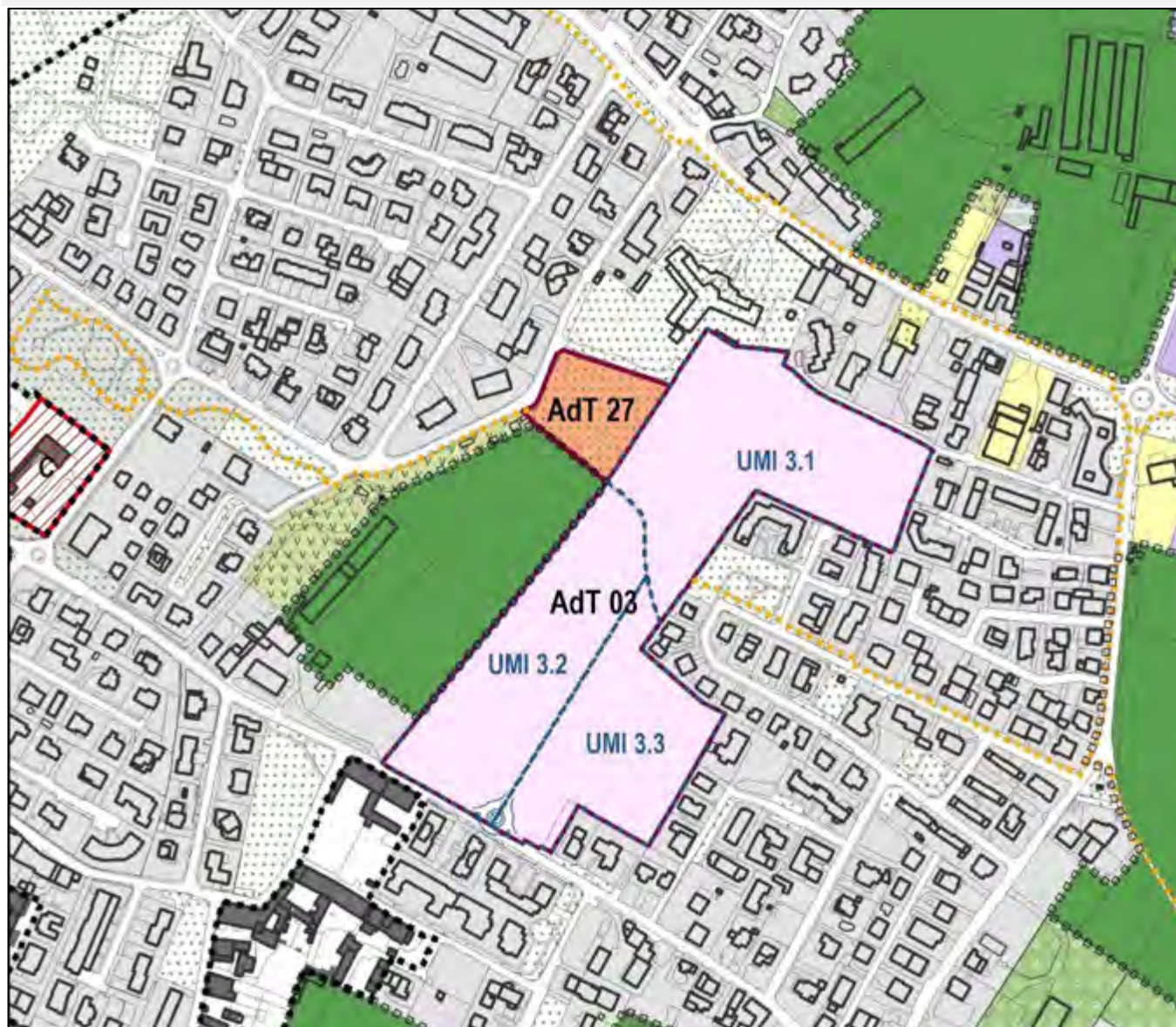
Destinazione prevalente: **servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo**

NUOVA PREVISIONE PROPOSTA

25.01 Obiettivi del Piano

1. L'Ambito di Trasformazione 27 è destinato all'ampliamento del "Centri per anziani" individuato nel Piano dei Servizi con la sigla SP05-05/01 "Fondazione Casa di Soggiorno per Anziani ONLUS". Con "Centri per anziani" il Piano individua le strutture (e le relative pertinenze) che forniscono un servizio di assistenza a carattere integrativo e di sostegno alla vita domestica e di relazione rivolto alle persone in età senile. Tali strutture si propongono di assicurare agli anziani effettive possibilità di vita autonoma e sociale, favorendo il rapporto di comunicazione interpersonale e le attività ricreative e culturali.

ESTRATTO DELLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (DdP)



An aerial photograph of a residential neighborhood. The area is characterized by a dense grid of streets and numerous houses with reddish-brown roofs. A large, irregularly shaped green field or park area is situated in the center-right of the image. A yellow square is drawn on the northern edge of this green field, highlighting a specific plot of land. The surrounding area includes various green spaces, some with trees, and a few larger buildings or industrial structures on the right side.

LOCALIZZAZIONE					
compreso nel tessuto urbano consolidato					
in aderenza al tessuto urbano consolidato					
esterno ed isolato dal tessuto urbano consolidato					
in aderenza al NAF					
a confine con altro comune					
SENSIBILITÀ PAESISTICA					
1 - molto bassa	4 - alta				
2 - bassa	5 - molto alta				
3 - media					
SENSIBILITÀ GEOLOGICA					
1 - senza particolari limitazioni					
2 - con modeste limitazioni					
3 - con consistenti limitazioni					
4 - con gravi limitazioni					
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.q)	

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:

3c¹ – 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.).

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).

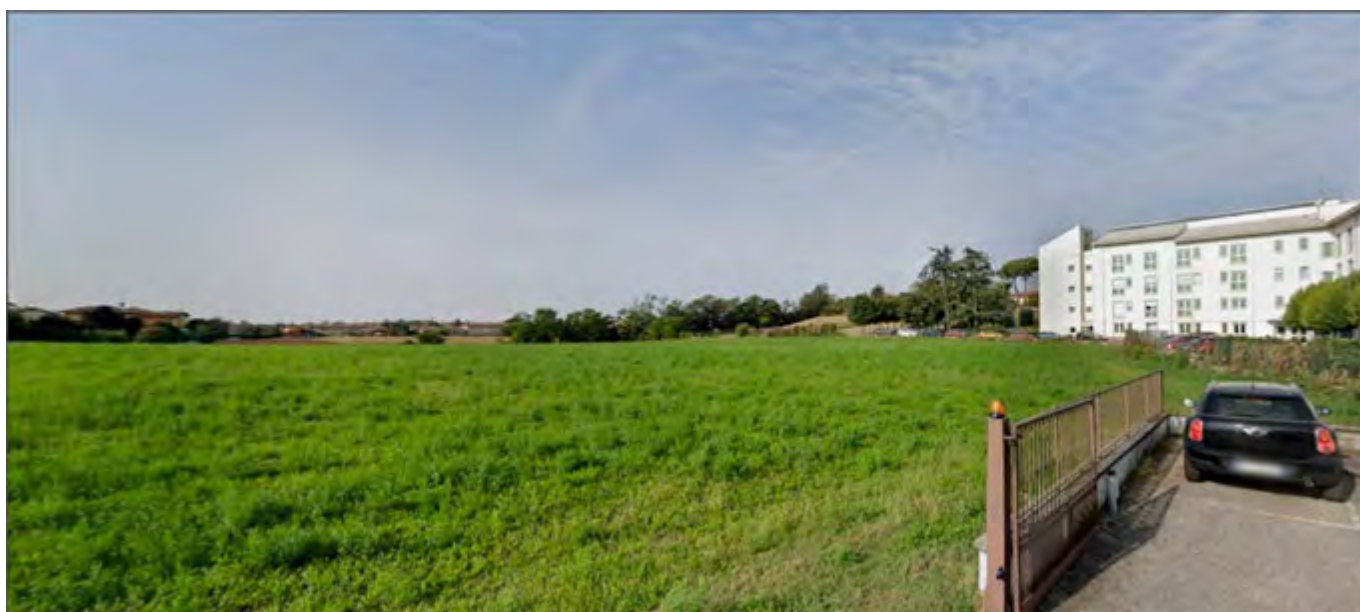
Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 17/01/18 e successive revisioni.

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.

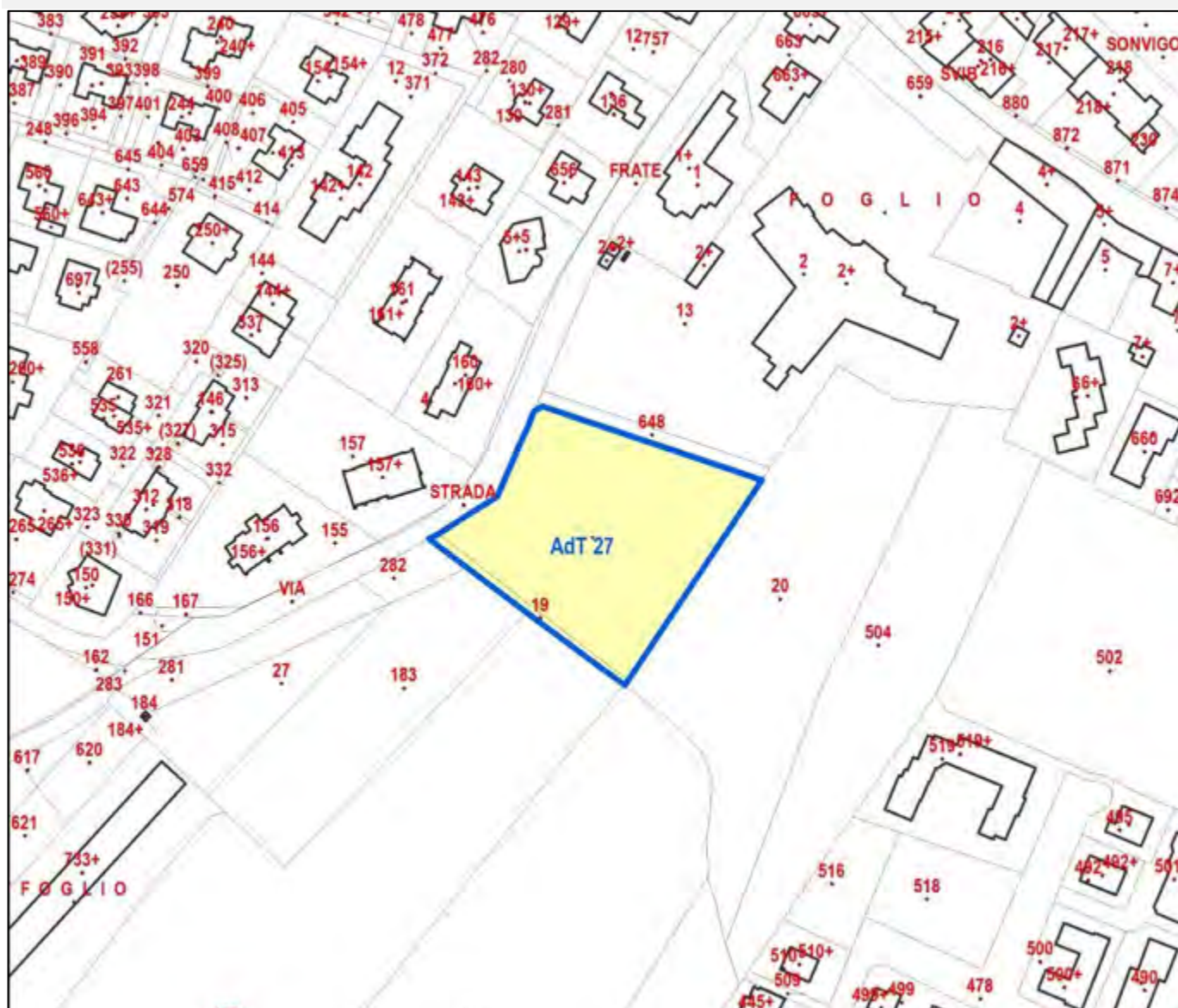
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AdT 27





PARTICELLE CATASTALI	AMBITO DI TRASFORMAZIONE 27	FOGLIO 4 – MAPPALI 19, 649
-------------------------	-----------------------------	----------------------------

ESTRATTO CATASTALE CON PARTICELLE COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



25.02 Indici

Centri per anziani			
Volume	IT	mc/mq	\
	IF	mc/mq	3,00
	Volume predefinito	mc	\
SL	IT	mq/mq	\
	IF	mq/mq	1,00
	Superficie lorda predefinita	mq	\
SCOP	IC	% ST	\
		% SF	\
SA	SA1 (NTA generali PGT)	% SL	120
	SA2 (NTA generali PGT)	% SL	40
	SA3 (NTA generali PGT) - autorimesse	% SL	33 (*)
	SA4 (NTA generali PGT) – corridoi alberghi	% SL	\
Incremento lotti saturi	SL (Preesistente da 0 a 500 mc)	%	20
	SL (Preesistente superiore a 500 mc)	%	10
	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

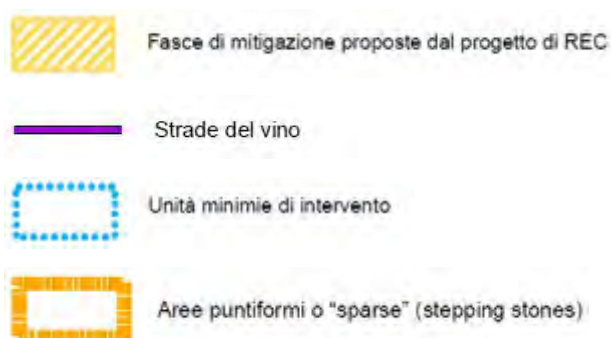
25.03 Disposizioni particolari

- Gli indici prescritti nel presente articolo potranno essere incrementati del **15%** del peso insediativo ammissibile in caso di parziale trasferimento del credito volumetrico attribuito dalle Norme per l'attuazione del Piano dei Servizi e/o del Piano delle Regole.
- L'attuazione delle possibilità edificatorie assentite è vincolata alla preventiva predisposizione di un Piano Paesistico di Contesto e alla realizzazione di mitigazioni eco-paesistiche in relazione al valore eco-sistemico dell'intorno.
- La "Tavola del Verde" da allegare al Piano Attuativo dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull'area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.
- 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.
- 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.).
- 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.

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.
8. Nel caso in cui le previsioni insediative non vengano realizzate l'ambito potrà essere occupato da impianto fotovoltaico secondo la normativa vigente in materia.
9. Ogni intervento edilizio dovrà verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale. Si rimanda all'allegato denominato A01REC – Relazione.

RECEPIMENTO RETE ECOLOGICA COMUNALE E CALCOLO COMPENSATIVO METODO STRAIN

10. Mitigazioni: Per l'ambito di trasformazione in oggetto si prescrive la formazione di un filare alberato sui quattro lati del lotto.



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	3-4	1	5.887,00

La **Vec iniziale** si calcola con un valore di VND pari a 3 considerando lo stato d'uso del suolo attuale.

Vec Iniziale $AD \times VND \times FRT \times FC \times D = 5.887,00 \times 3 \times 1 \times 1 = 17.661,00$

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	

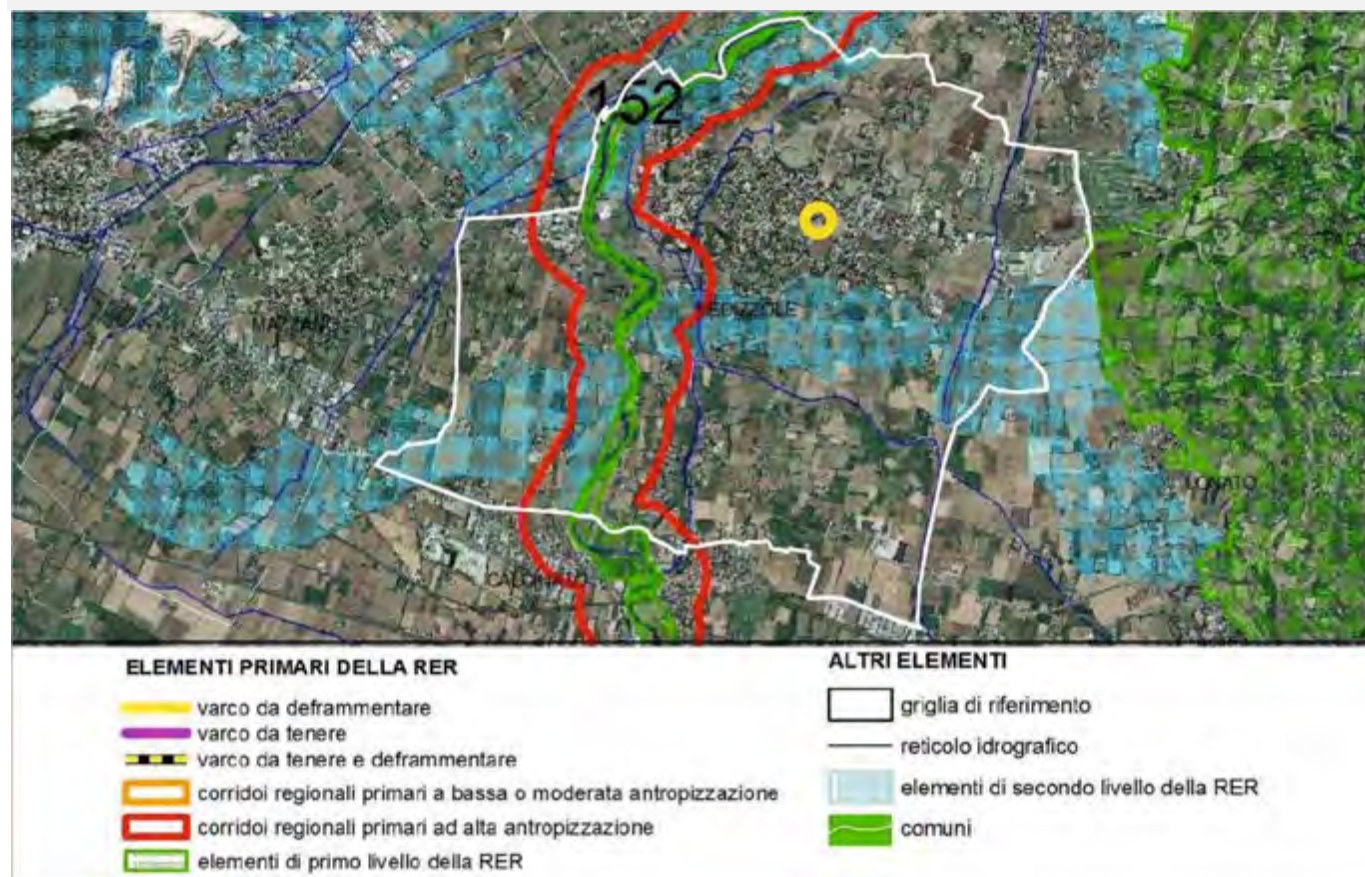
Obbligo di monitoraggio post-intervento

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.

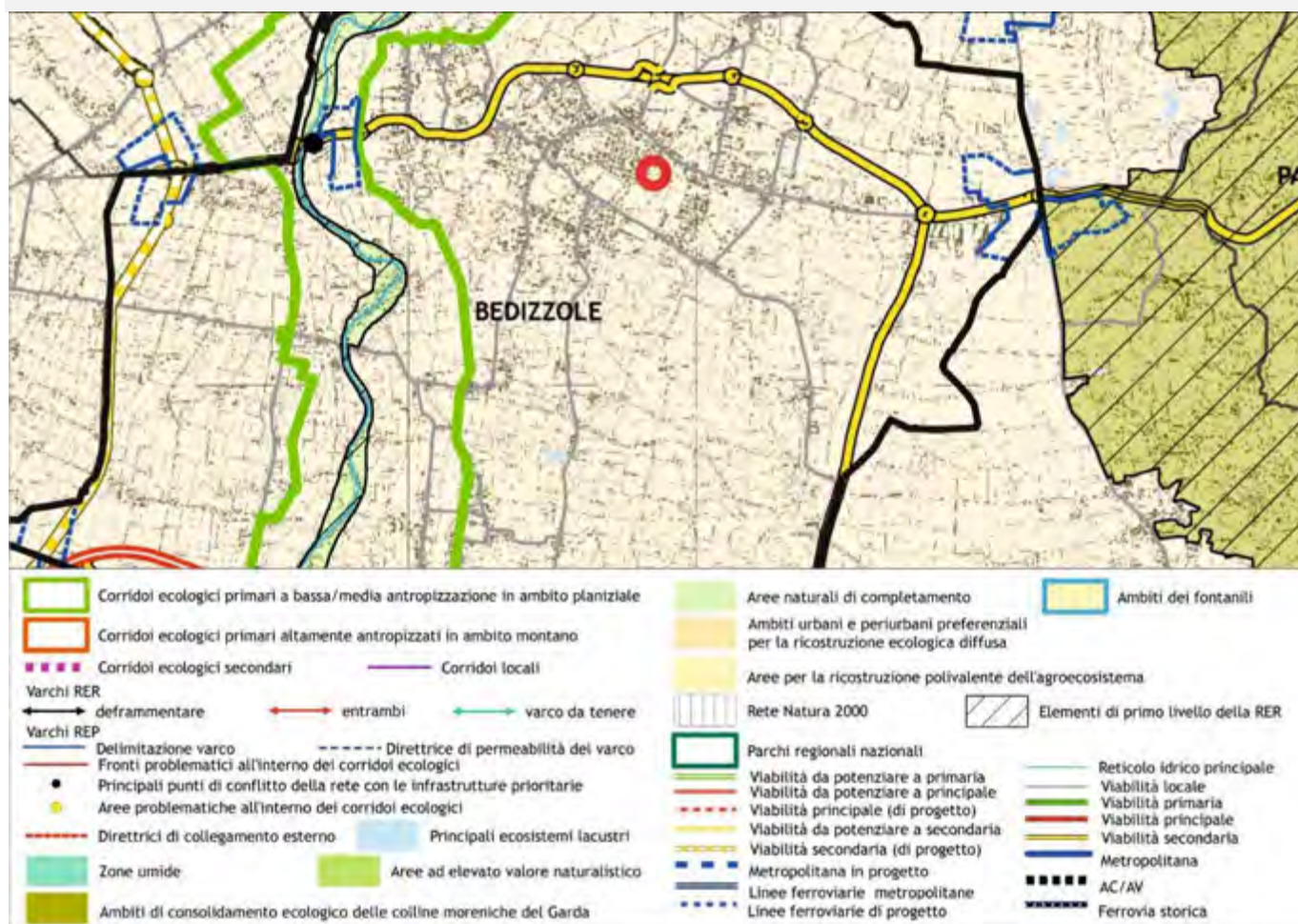
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA REGIONALE



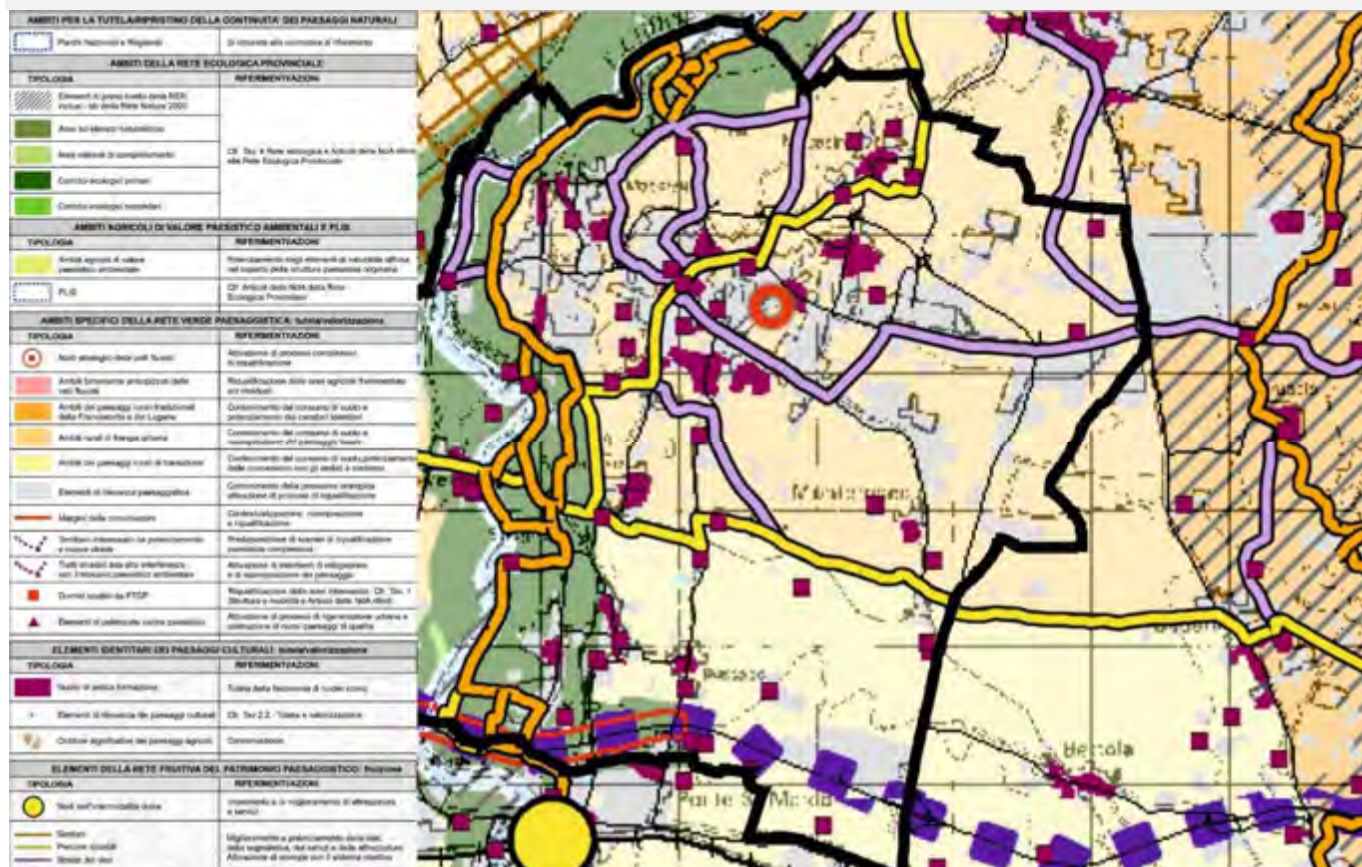
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA REGIONALE (PTR AGGIORNAMENTO 2022)



CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE



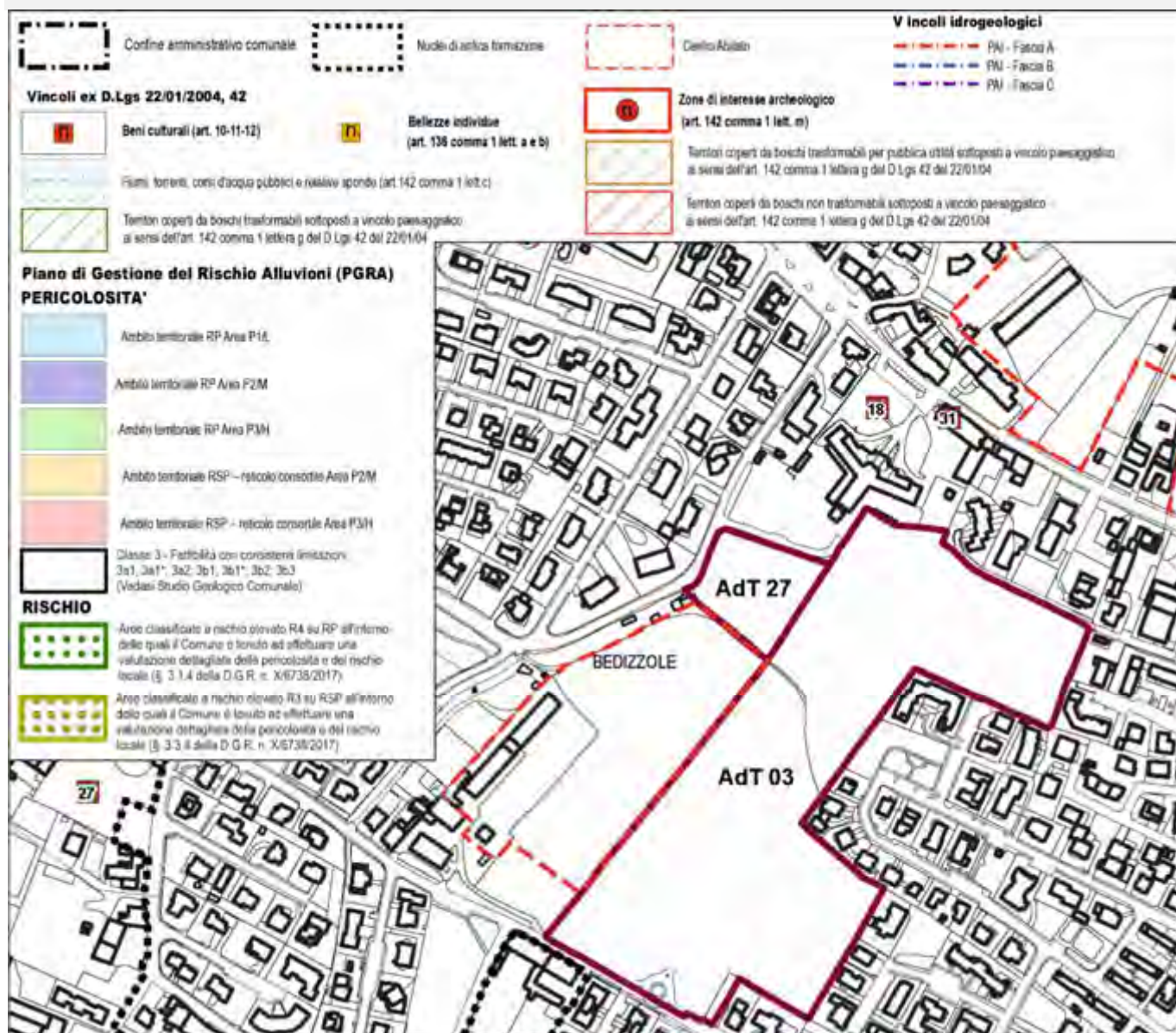
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE - RETE VERDE PAESAGGISTICA



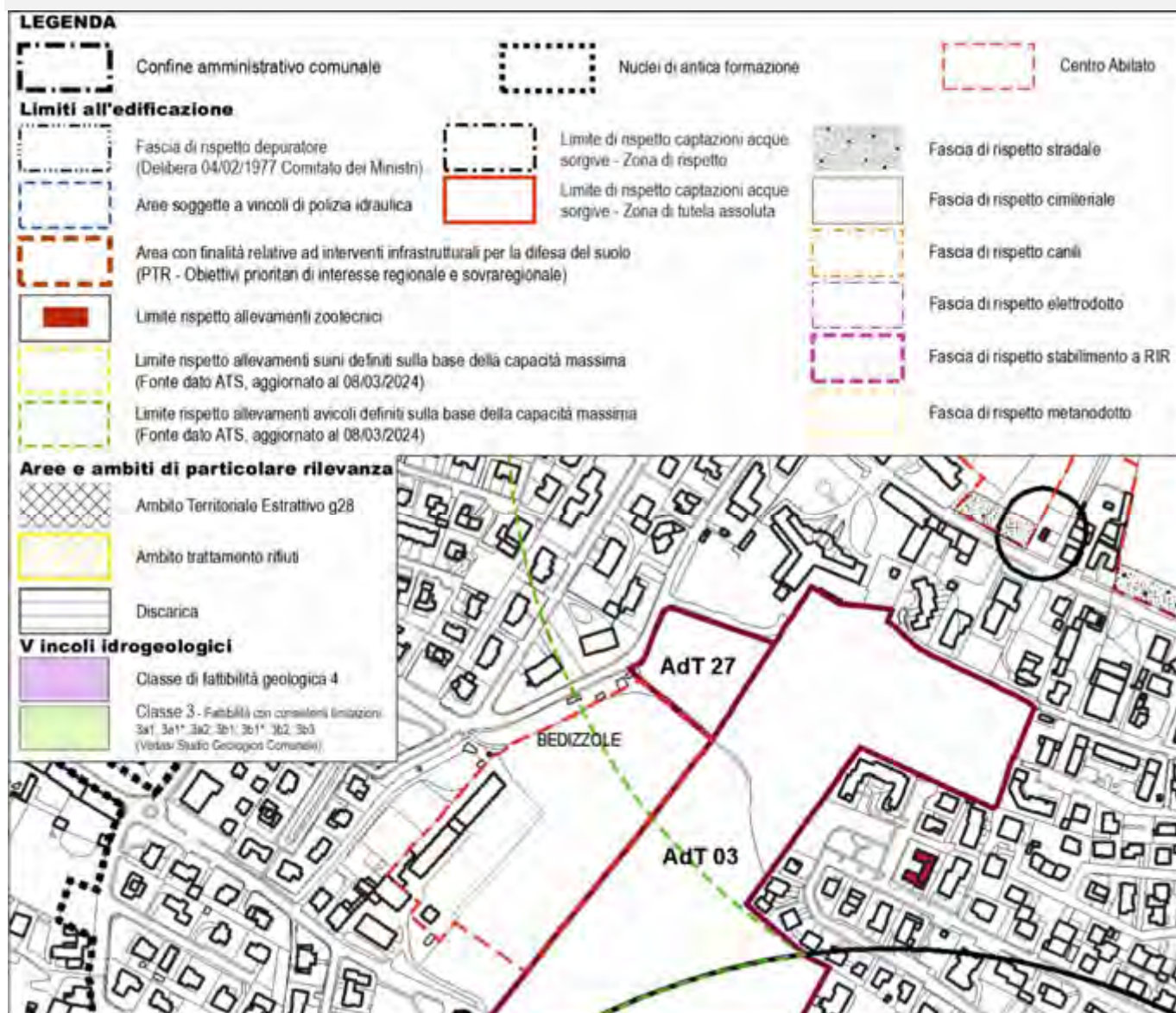
CONFRONTO AMBITO DI TRASFORMAZIONE – AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO DEL PTCP



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 AGRONOMOICO TAVOLA 2 CARTA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI

