

ART. 18 AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NORMA GENERALE

1. Per ogni ambito di trasformazione sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
2. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume procapite distinte, a seconda della tipologia edilizia, come segue:
 - a) per edifici con tipologia edilizia unifamiliare e bifamigliare: 200,00 mc/abitante;
 - b) per edifici con tipologia a blocco edilizio isolato: 100,00 mc/abitante;
4. Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
 - a) residenza: 18,00 mq/ab;
 - b) residenza turistica: 100% slp;
 - c) direzionale: 100% slp;
 - d) esercizi di vicinato: 100% slp;
 - e) medie strutture di vendita: 150% slp;
 - f) grandi strutture di vendita: 200% slp;
 - g) produttivo: 10% slp;
 - h) alberghiero: 100% slp.
5. Servizi pubblici di qualità

S'intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area.

Tale tipologia di servizio può essere costituita:

 - a) dalla sola cessione delle aree;
 - b) dalla cessione d'aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
 - c) dalla sola realizzazione d'opere d'urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici.

ART. 23 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale da edificare con tipologia unifamiliare, bifamigliare e/o a blocco edilizio

Estensione: 18.550 mq (di cui: 13.550 mq relativi al comparto 6a; 5.000 mq relativi al comparto 6b), salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici.

Localizzazione: l'ambito 6a è collocato nella parte sud-ovest del territorio (nei pressi del confine con il Comune di Prevalle) che si trova a meridione della strada provinciale che attraversa il tessuto urbano comunale principale, alla quale il comparto si collega attraverso via Marconi; esso è attiguo al limite meridionale di un piano attuativo convenzionato prevalentemente residenziale.

L'ambito 6b, anch'esso nella parte sud-ovest del Comune di Paitone, ma a settentrione della sunnominata provinciale, è posto in prossimità del confine con il Comune di Nuvolento; esso è ubicato in adiacenza nord al vasto sistema dei servizi pubblici dedicati allo sport ed all'istruzione.

Utilizzazione–conformazione: l'ambito 6a, dalla conformazione regolare, è occupato da seminativi coltivati su superfici pianeggianti. L'ambito di trasformazione 6b, anch'esso di conformazione regolare, è costituito in parte da campi a semina semplice ed in parte da prati. La sua morfologia è pianeggiante.

Classe di sensibilità paesistica: l'ambito 6a è totalmente inserito in classe 3 “Sensibilità paesistica media”; l'ambito 6b ricade in classe 2 “Sensibilità paesistica bassa”.

Fattibilità geologica per le azioni di piano: l'ambito 6a ricade in Classe 2b “Aree di pianura” e Classe 3f “Fascia di competenza consortile del reticolo minore D”; l'ambito 6b ricade in tre diverse classi: Classe 3h “Aree a rischio idrogeologico molto elevato (Area Ee verde – Zona I all. 4 – elab. 2 del PAI – Del A.B. 18/2001; ex area L. 267/98) all'interno del centro edificato (ai sensi dell'art.51 comma 4 delle NtA del PAI)”; Classe 3e “Aree con presenza di argille residuali di origine eluvio_colluviale con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti e/o con presenza di acqua entro pochi metri di profondità”; Classe 4a “Aree di pertinenza del corso d'acqua esondabile in concomitanza di piene ordinarie e/o soggette a fenomeni erosivi collegati all'attività idrica – Fascia ad alto grado di tutela del reticolo idrografico principale A e minore B”.

Interferenze (subambito 6a)

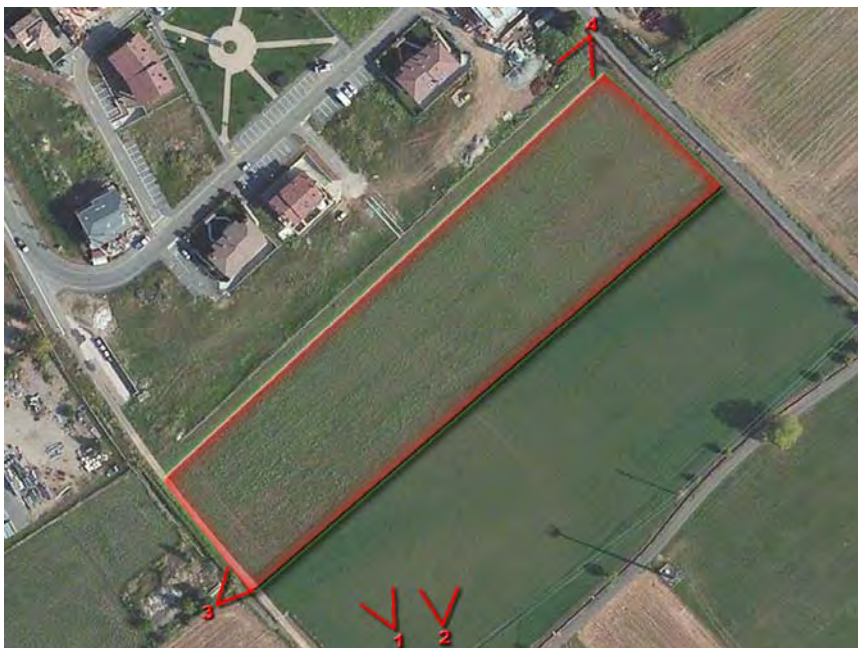
Interferenze con	Presenza		Tipologia
	No	Si	
Vincoli amministrativi		x	Rispetto stradale; rispetto allevamenti zootecnici
Vincoli sovraordinati	x		\
Vincoli idrogeologici		x	Rischio idrogeologico molto elevato PAI
RIM		x	Fascia di competenza consortile
Riduzione di superfici aziendali	x		\
Sistema canali irrigui	x		\

Interferenze (subambito 6b)

Interferenze con	Presenza		Tipologia
	No	Si	
Vincoli amministrativi		x	Rispetto stradale; rispetto elettrodotto; art. 142, c. 1, l. c, Dlgs 42/04
Vincoli sovraordinati	x		\
Vincoli idrogeologici		x	Rischio idrogeologico molto elevato PAI
RIM		x	Fascia alto grado di tutela
Riduzione di superfici aziendali	x		\
Sistema canali irrigui	x		\

23.1 Obiettivo del piano

L'ambito 6a è destinato all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale con tipologia unifamiliare, bifamigliare e/o a blocco edilizio funzionali all'insediamento abitativo in aree di completamento del tessuto urbano. Le possibilità insediative previste per tale comparto sono commisurate alla possibilità di trasferimento volumetrico dei crediti maturabili in sede di cessione delle aree di cui all'ambito 6b, non utilizzabili per edificazioni in sito e per il quale è prevista la realizzazione di opere di pubblico interesse. L'ambito 6b è funzionale al completamento del sistema di servizi pubblici ad esso limitrofo in lato sud, nonché all'acquisizione di spazi utili al completamento di un tratto viario di progetto (parzialmente in capo all'ambito di trasformazione 5) che consentirà il collegamento con il sistema viabilistico di connessione delle parti pregiate del territorio e dei principali sistemi di comune interesse. A fronte delle cessioni previste, sono attribuiti crediti volumetrici all'ambito 6b trasferibili internamente all'ambito 6a. Tali volumetrie, aggiuntive a quote di volume prestabilito assegnato al proponente di cui all'ambito 6a, consentono all'Amministrazione Comunale di acquisire una quota parte residua delle superfici interne al subcomparto 6a destinate all'edificazione residenziale.



Individuazione su ortofotocarta (1:2000) dell'AdT **6a** e dei punti di ripresa fotografici relativi agli scatti sotto riportati



Estratto della Tavola "Ambiti di Trasformazione" (1:2000)



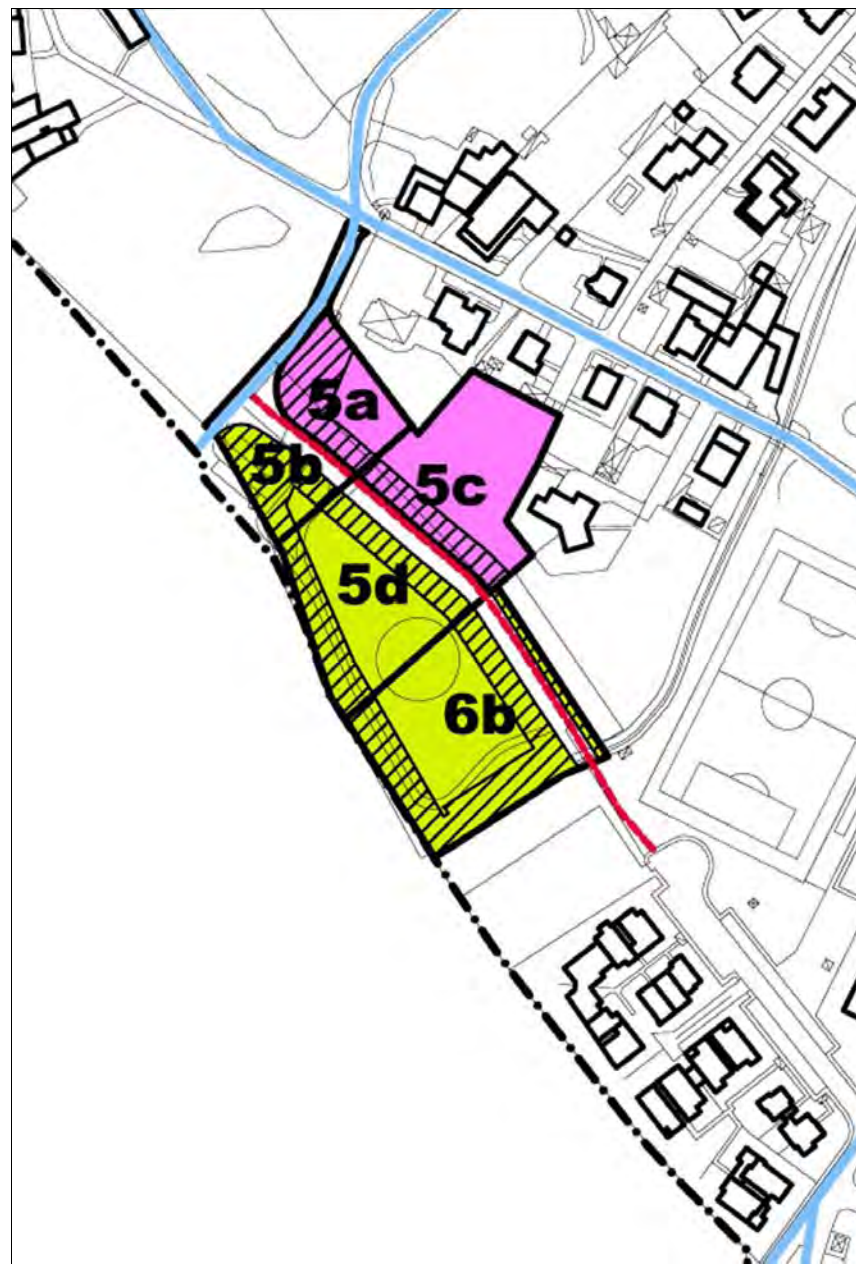
Individuazione su ortofotocarta (1:2000) dell'AdT 6b e dei punti di ripresa fotografici relativi agli scatti sotto riportati



1



2



Estratto della Tavola "Ambiti di Trasformazione" (1:2000)

23.2 Destinazioni, aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, modalità d'intervento

Destinazioni d'uso degli edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Destinazioni		
			Ammissibilità	QM	SDM
				[% mc o slp]	[mq slp]
Residenza	residenza extra agricola	1a	A	100	\
	residenza agricola	1b	NA	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-
	residenza di servizio	1d	NA	-	-
	residenza non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-
Turistico	alberghi	2a	NA	-	-
	albergo residenziale	2b	NA	-	-
	motel	2c	NA	-	-
	Residence	2d	NA	-	-
	case per ferie	2e	NA	-	-
	villaggio turistico	2f	NA	-	-
	campeggio	2g	NA	-	-
	residenza turistica	2h	NA	-	-
	attività agrituristica	2i	NA	-	-
Direzionale	complessi per uffici	3a	A	20	400
	studi professionali	3b	A	20	400
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	A	20	300
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-
	pubblici esercizi	4f	NA	-	-
	distributori di carburante	4g	NA	-	-
Produttivo	produttivo extra agricolo in aree agricole	5a	NA	-	-
	artigianato di servizio	5b	NA	-	-
	attività non riconosciuta negli ambiti di piano	5c	NA	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-
	attività estrattiva	5e	NA	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	NA	-	-
	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-
Agricolo	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-
	discoteche e sale da ballo	7a	NA	-	-
Servizio e tempo libero	parking privati	7b	A	100	\

Nota: dovrà essere garantita la prevalenza della destinazione residenziale sul peso insediativo

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

(*) Per attività

(**) Sul lotto

(***) Per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

(****) Per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

Dest. d'uso edifici ex art. 14, comma 3, NTA		Aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale											
		PA			PdCc			Servizi pubblici di qualità			Esecuzione opere		
		a)		b)	c)		b)	d)		b)	e)		
		mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	mq/ab.	% slp	% d)	a.u.	OUUUI	OUUUU
Res.	residenza extra agricola	1a	18	\	100	\	\	\	\	\	A	A	NA
	residenza agricola	1b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	res. extra agr. in aree agr.	1c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta	1e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tur.	alberghi	2a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	2i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direz.	complessi per uffici	3a	\	100	50	\	\	\	\	\	A	A	NA
	studi professionali	3b	\	100	50	\	\	\	\	\	A	A	NA
	uffici complem. altre attività	3c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com.	esercizi di vicinato	4a	\	100	50	\	\	\	\	\	A	A	NA
	media distrib. di vendita	4b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distrib. di vendita	4c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/espos. merceol.	4e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributori di carburante	4g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prod.	prod. extra agr. in aree agr.	5a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agri.	depositi a cielo aperto	5f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depos./strutt. a servizio a.a.	6a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. famigliari	6b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. non intensivi	6c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootecnici intensivi	6d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serv.	serre fisse	6e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	disco. e sale da ballo	7a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parking privati	7b	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA

Pianificazione attuativa: PR Piano di Recupero (PR),
PP Piano Particolareggiato (PP),
PL Piano di Lottizzazione (PL)

PdCc Permessi di Costruire convenzionati, in conformità ai disposti di cui all'art. 13.13 delle presenti norme

b) Quota massima monetizzabile di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico

d) Quota aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico finalizzata al miglioramento della qualità dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area

e) Esecuzione di opere convenzionate il cui valore è uguale alla somma della monetizzazione – colonne b) – con la monetizzazione, sempre consentita, del servizio pubblico di qualità

a.u. Arredo urbano

OUUUI Opere di urbanizzazione primaria

OUUUU Opere di urbanizzazione secondaria

Dest. d'uso edifici ex art. 14, comma 3, NTA			Modalità d'intervento										
			MS		RRC	RE		RU	A	R1	R2	CDU	NC
			f)	g)		h)	i)						
Res.	residenza extra agricola	1a	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	residenza agricola	1b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	res. extra agr. in aree agr.	1c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza non riconosciuta	1e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tur.	alberghi	2a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	albergo residenziale	2b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residence	2d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	case per ferie	2e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistica	2h	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	2i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direz.	complessi per uffici	3a	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	studi professionali	3b	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	uffici complem. altre attività	3c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com.	esercizi di vicinato	4a	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	media distrib. di vendita	4b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distrib. di vendita	4c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalon/esp. merceol.	4e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblici esercizi	4f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	distributori di carburante	4g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prod.	prod. extra agr. in aree agr.	5a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività non riconosciuta	5c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività estrattiva	5e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agri.	depositi a cielo aperto	5f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depos./strutt. a servizio a.a.	6a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. famigliari	6b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. non intensivi	6c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootecnici intensivi	6d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serv.	serre fisse	6e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	disco. e sale da ballo	7a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL

Nota: l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti

PdC Permessi di costruire, denuncia d'inizio attività

PdCc Permessi di costruire convenzionati (in conformità ai disposti di cui all'art. 13.13 delle presenti norme)

MS Manutenzione straordinaria

RRC Restauro e risanamento conservativo

RE Ristrutturazione edilizia

RU Ristrutturazione urbanistica

A Ampliamento

R1 Riconversione

R2 Ricostruzione

CDU Cambio di destinazione d'uso

NC Nuova costruzione

f) Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g) Art. 3, c. 6, l. b), NTA

h) Art. 3, c. 8, l. a), NTA

i) Art. 3, c. 8, l. b), NTA

23.3 Indici

1. Tipologie dell' ambito:

- a) ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologia unifamiliare e/o bifamiliare con previste quote minori a blocco edilizio.

Tipologie: a)			
Volume	Indice fondiario	mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\
	Indice territoriale	mc/mq	1,20 *
	Volume predefinito	mc	\
Superficie lorda di pavimento	Utilizzazione fondiaria	mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale	mq/mq	\
Superficie coperta	Utilizzazione predefinita	mq	\
	Rapporto di copertura	mq/mq	\
Incremento nei lotti saturi	Copertura predefinita	mq	\
	Volume	%	\
Verde	Slp	%	\
	Superficie coperta	%	\
Altezza	Rapporto di verde profondo	%	30
	Altezza minima	M	\
	Altezza massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m 6,00
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m 7,50 **

** (media falda)

* Ambito di trasformazione 6a

- Superficie fondiaria in capo al Proponente: 2.550,00 mq;
- Volume predefinito in capo al Proponente: 3.055,00 mc.

Ambito di trasformazione 6b

- Credito volumetrico trasferibile nell'ambito 6a previa cessione gratuita delle aree interne all'ambito 6b: 1.110,00 mc con indice fondiario pari a 1,20 mc/mq per una superficie fondiaria pari a 925,00 mq.

Ambito di trasformazione 6a: residuo

A fronte delle possibilità edificatorie concesse agli operatori privati, l'Amministrazione Comunale acquisisce (oltre alle aree per servizi pubblici ovvero opere pubbliche di cui al subambito 6b) le quote di superficie fondiaria interne al subambito 6a residue in relazione alle superfici fondiarie sopra definite e le possibilità edificatorie residue derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale di 1,20 mc/mq applicato alla superficie territoriale del subambito 6a medesimo.

23.4 Distanza dai confini

Piano Attuativo / Permesso di Costruire convenzionato		Permesso di Costruire
(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
Pari a H72, mai < 5,00 m	Secondo PA	\

1. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua o di convenzione tra le proprietà confinanti.

23.5 Distanza dagli edifici

Piano Attuativo / Permesso di Costruire convenzionato		Permesso di Costruire
(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
Pari a H72, mai < 10,00 m	Secondo PA	\

23.6 Distanza dalle strade

Piano Attuativo / Permesso di Costruire convenzionato		Permesso di Costruire
(esterne al comparto)	(interne al comparto)	
Secondo arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PA	\

23.7 Recinzioni

1. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

	Su strada pubblica	Confini privati
Superficie opaca:	0,80 m	0,80 m
Superficie trasparente:	1,20 m	1,20 m

2. In caso di piano naturale di campagna modificato ai sensi dell'art. 10.1, comma 2, non orizzontale, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
3. Le superfici trasparenti potranno essere costituite da elementi in ferro e/o legno a disegno semplice.

23.8 Muri di sostegno

1. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di 1,20 m.

	Su strada pubblica	Confini privati
Altezza massima:	1,50 m	2,00 m

23.9 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

1. Indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc, deve essere reperito uno spazio da destinare a posto macchina per ogni alloggio interno al lotto di pertinenza e un ulteriore posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile dalla pubblica via. Tali posti macchina dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore di ogni singolo alloggio.

23.10 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

1. Per gli interventi ammessi sul comparto 6a le disposizioni di cui ai precedenti commi si integrano con quelle dei seguenti punti del presente comma.
2. Le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 35% ed essere costituite da manto in coppi o simil coppi.
3. Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane, lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le facciate potranno altresì essere ultimate in pietrame a vista.
4. E' vietato applicare parabole e condizionatori sulle facciate degli edifici prospicienti spazi pubblici. E' fatto obbligo, in fase di progettazione, di individuazione della localizzazione dei condizionatori.
5. Lungo il perimetro dell'ambito di trasformazione dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica e funzionale altresì alla permeabilità ecologica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
- a) una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive desunte dall'abaco tipologico allegato alle presenti norme; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui al punto 23.7 del presente articolo;
 - b) una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto desunte dall'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

23.11 Norme particolare

1. Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.