

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. 24 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10

Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale da edificare con tipologia unifamigliare e/o bifamigliare

Estensione: 1.835 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione: l'ambito è collocato a nord della trama urbana che si sviluppa ai lati della provinciale di penetrazione del consolidato di Paitone. L'ambito è delimitato a sud da via Italia (SP 116) e ad ovest da via Ponte di Legno.

Utilizzazione-conformazione: l'ambito, disposto su un lotto pianeggiante dalla conformazione compatta immerso nell'edificato del paese, è costituito da terreni incolti utilizzati come deposito temporaneo di inerti.

Classe di sensibilità paesistica: l'ambito è inserito in classe 1 "Sensibilità paesistica molto bassa".

Fattibilità geologica per le azioni di piano: l'area ricade quasi esclusivamente in Classe 2b "Aree di pianura"; il limite meridionale del comparto è interessato da un'esigua fascia di circa tre metri di profondità ricadente in 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		\
Vincoli sovraordinati	x		\
Vincoli idrogeologici	x		\
RIM	x		\
Riduzione di superfici aziendali	x		\
Sistema canali irrigui	x		\



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



24.1 Obiettivo del piano

Ambito destinato all'edificazione di un fabbricato residenziale con tipologia unifamigliare o bifamigliare per l'insediamento abitativo in aree libere interne al tessuto urbano consolidato. L'attribuzione della funzione residenziale modifica le precedenti previsioni insediative e qualifica l'ambito come fulcro delle politiche di contenimento del tessuto produttivo al margine orientale del territorio; le previsione dell'ambito, unitamente alle prescrizioni definite per gli ambiti immediatamente a nord, si inseriscono in un progetto di riorganizzazione funzionale e tipologica del tessuto urbano volto al blocco delle commistioni urbanistiche ed alla riconversione degli spazi per una forma urbana ordinata.



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

24.2 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	NA	-	-
	studi professionali	3b	A	20	\
	uffici complementari ad altre attività	3c	NA	-	-
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-
	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	-	-
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-
	allevamenti zootecnici famigliari	6b	NA	-	-
	allevamenti zootecnici non intensivi	6c	NA	-	-
	allevamenti zootecnici intensivi	6d	NA	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-
Servizio e tempo libero	discoteche e sale da ballo	7a	NA	-	-
	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.	OOUUI	OOUUII
Res.	residenza extra agricola	1a	\	\	\	18	\	100	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complessi per uffici	3a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direz.	studi professionali	3b	\	\	\	\	100	100	\	50	100	\	\	\
	uffici complem. altre attività	3c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com.	esercizi di vicinato	4a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distrib. di vendita	4b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distrib. di vendita	4c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agri.	depos./strutt. a servizio a.a.	6a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. famigliari	6b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. non intensivi	6c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootecnici intensivi	6d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serv.	disco. e sale da ballo	7a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	\	\	\	\	\	\	\	\	\	NA	NA	NA

Pianificazione attuativa:	PR	Piano di Recupero (PR),
	PP	Piano Particolareggiato (PP),
	PL	Piano di Lottizzazione (PL)
PdCc	Permesso di Costruire convenzionato, 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	
OOUUI	Opere di urbanizzazione primaria	
OOUUII	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	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PdCc
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studi professionali	3b	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PdCc
	uffici complem. altre attività	3c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com.	esercizi di vicinato	4a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distrib. di vendita	4b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distrib. di vendita	4c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agri.	depos./strutt. a servizio a.a.	6a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. famigliari	6b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootec. non intensivi	6c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allev. zootecnici intensivi	6d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Serv.	disco. e sale da ballo	7a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PdCc

<u>Nota:</u> l'applicazione delle modalità d'intervento è in funzione delle nuove destinazioni previste dai singoli progetti	
PdC	Permesso di costruire, denuncia d'inizio attività
PdCc	Permesso di costruire convenzionato (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

24.3 Indici

1. Tipologie dell' ambito:
- a) ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologia unifamiliare e/o bifamiliare.

Tipologie: a)			
Volume	Indice fondiario	mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo	mc/mq	\
	Indice territoriale	mc/mq	\
	Volume predefinito	mc	1.200,00 *
Superficie lorda di pavimento	Utilizzazione fondiaria	mq/mq	\
	Utilizzazione territoriale	mq/mq	\
	Utilizzazione predefinita	mq	\
Superficie coperta	Rapporto di copertura	mq/mq	\
	Copertura predefinita	mq	\
Incremento nei lotti saturi	Volume	%	\
	Slp	%	\
	Superficie coperta	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo	%	30
Altezza	Altezza minima	M	\
	Altezza massima (edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,00
	(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50 **

** (media falda)

* E' ammessa l'edificazione di due fabbricati.

24.4 Distanza dai confini

Piano Attuativo / Permessi di Costruire convenzionati		Permessi di Costruire
(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
Mai < 5,00 m	Secondo PdCc	\

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

24.5 Distanza dagli edifici

Piano Attuativo / Permessi di Costruire convenzionati		Permessi di Costruire
(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
Mai < 10,00 m	Secondo PdCc	\

24.6 Distanza dalle strade

Piano Attuativo / Permessi di Costruire convenzionati		Permessi di Costruire
(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
Secondo arretramento indicato nelle tavole specifiche	Secondo prescrizioni indicate nel PdCc	\

24.7 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.

24.8 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

24.9 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.

24.10 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Lungo i lati dell'ambito prospicienti ad ambiti a destinazione prevalentemente produttiva dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 10,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
 - a) una prima fascia di almeno 4,00 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 24.7 del presente articolo;
 - b) una seconda fascia di almeno 6,00 m composta con alberature ad alto fusto desunte dall'abaco tipologico allegato alle presenti norme.

24.11 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.