

## 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. 25      AMBITO DI TRASFORMAZIONE 11

Ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale da edificare con tipologia a blocco edilizio isolato

Estensione: 11.249 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione: l'ambito è collocato a sud del territorio comunale; si trova in posizione baricentrica rispetto al nucleo urbano principale e si affaccia a nord sulla Strada Provinciale 116 e ad ovest su via Risoline.

Utilizzazione-conformazione: l'ambito, dalla forma compatta e dalla conformazione pianeggiante, comprende tre diversi lotti già edificati con funzioni prevalentemente artigianali ed esigue quote di residenziale.

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

Fattibilità geologica per le azioni di piano: l'ambito ricade in sola Classe 2b "Aree di pianura" per la porzione prospiciente alla provinciale SP 116; la parte meridionale dell'ambito comprende spazi interni al limite di rispetto di captazione delle acque sorgive e, quindi, alla Classe 2b è sovrapposta Classe 3b "Zona di rispetto dei pozzi comunali di Paitone e Prevalle".

Interferenze

| Interferenze con                 | Presenza |    | Tipologia                                       |
|----------------------------------|----------|----|-------------------------------------------------|
|                                  | No       | Si |                                                 |
| Vincoli amministrativi           |          | x  | Rispetto elettrodotti; captazione acque sorgive |
| 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



## 25.1 Obiettivo del piano

Ambito destinato all'omogeneizzazione della funzione residenziale attraverso il riuso delle slp preesistenti per la riconversione di edifici in contrasto ovvero di fabbricati adibiti ad attività moleste attraverso l'insediamento di fabbricati residenziali con tipologia a blocco edilizio.



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

25.2 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 | A             | 100          | \        |
|                                                           | 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             | 50           | \        |
|                                                           | studi professionali                                   | 3b | A             | 50           | \        |
|                                                           | uffici complementari ad altre attività                | 3c | NA            | -            | -        |
| Commerciale                                               | esercizi di vicinato                                  | 4a | A             | 50           | 150      |
|                                                           | media distribuzione di vendita                        | 4b | A             | 50           | 600      |
|                                                           | grande distribuzione di vendita                       | 4c | NA            | -            | -        |
|                                                           | centro commerciale                                    | 4d | NA            | -            | -        |
|                                                           | autosaloni ed esposizioni merceologiche               | 4e | NA            | -            | -        |
|                                                           | pubblici esercizi                                     | 4f | A             | 30           | 300      |
|                                                           | distributori di carburante                            | 4g | NA            | -            | -        |
| Produttivo                                                | produttivo extra agricolo in aree agricole            | 5a | NA            | -            | -        |
|                                                           | artigianato di servizio                               | 5b | A             | 30           | 300      |
|                                                           | 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.             | COOU.II | COOU.III |
| Res.                                         | residenza extra agricola       | 1a | 18                                                                | \     | 100  | 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 | \                                                                 | 100   | 100  | \      | 100   | 100  | \                           | 50    | 100  | A                | A       | A        |
|                                              | 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   | 100  | \      | 100   | 100  | \                           | 50    | 100  | A                | A       | A        |
|                                              | studi professionali            | 3b | \                                                                 | 100   | 100  | \      | 100   | 100  | \                           | 50    | 100  | A                | A       | A        |
|                                              | uffici complem. altre attività | 3c | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -     | -    | -                | -       | -        |
| Com.                                         | esercizi di vicinato           | 4a | \                                                                 | 100   | 100  | \      | 100   | 100  | \                           | 50    | 100  | A                | A       | A        |
|                                              | media distrib. di vendita      | 4b | \                                                                 | 150   | 100  | \      | 150   | 100  | \                           | 50    | 100  | A                | A       | A        |
|                                              | grande distrib. di vendita     | 4c | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -     | -    | -                | -       | -        |
|                                              | centro commerciale             | 4d | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -     | -    | -                | -       | -        |
|                                              | autosaloni/espos. merceol.     | 4e | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -     | -    | -                | -       | -        |
|                                              | pubblici esercizi              | 4f | \                                                                 | 150   | 100  | \      | 150   | 100  | \                           | 50    | 100  | A                | A       | A        |
|                                              | distributori di carburante     | 4g | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -     | -    | -                | -       | -        |
| Prod.                                        | prod. extra agr. in aree agr.  | 5a | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -     | -    | -                | -       | -        |
|                                              | artigianato di servizio        | 5b | \                                                                 | 10    | 100  | \      | 10    | 100  | \                           | 10    | 100  | A                | A       | A        |
|                                              | 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 | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -     | -    | -                | -       | -        |
| Serv.                                        | serre fisse                    | 6e | -                                                                 | -     | -    | -      | -     | -    | -                           | -     | -    | -                | -       | -        |
|                                              | 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 Permisso 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

OUUUI Opere di urbanizzazione primaria

OUUUII 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 | PR                    | PdCc | PR  | PR | PdCc | PR | PR | PR | PR | PR  | PR |
|                                              | residenza agricola             | 1b | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | res. extra agr. in aree agr.   | 1c | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | residenza di servizio          | 1d | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | residenza non riconosciuta     | 1e | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
| Tur.                                         | alberghi                       | 2a | PR                    | PR   | PR  | PR | PR   | PR | PR | PR | PR | PR  | PR |
|                                              | 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 | PR                    | PR   | PR  | PR | PR   | PR | PR | PR | PR | PR  | PR |
|                                              | studi professionali            | 3b | PR                    | PR   | PR  | PR | PR   | PR | PR | PR | PR | PR  | PR |
|                                              | uffici complem. altre attività | 3c | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
| Com.                                         | esercizi di vicinato           | 4a | PR                    | PR   | PR  | PR | PR   | PR | PR | PR | PR | PR  | PR |
|                                              | media distrib. di vendita      | 4b | PR                    | PR   | PR  | PR | PR   | PR | PR | PR | PR | PR  | PR |
|                                              | grande distrib. di vendita     | 4c | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | centro commerciale             | 4d | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | autosaloni/espos. merceol.     | 4e | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | pubblici esercizi              | 4f | PR                    | PR   | PR  | PR | PR   | PR | PR | PR | PR | PR  | PR |
| Prod.                                        | distributori di carburante     | 4g | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | prod. extra agr. in aree agr.  | 5a | PR                    | PR   | PR  | PR | PR   | PR | PR | PR | PR | PR  | PR |
|                                              | artigianato di servizio        | 5b | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | attività non riconosciuta      | 5c | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | artigianato e industria        | 5d | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | attività estrattiva            | 5e | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | depositi a cielo aperto        | 5f | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
|                                              | depos./strutt. a servizio a.a. | 6a | -                     | -    | -   | -  | -    | -  | -  | -  | -  | -   | -  |
| Agri.                                        | 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 | PR                    | PR   | PR  | PR | PR   | PR | PR | PR | PR | PR  | PR |

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 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

### 25.3 Indici

- Tipologie dell' ambito:
  - ambito territoriale a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzato da tipologia a blocco edilizio isolato.

| Tipologie: a)                 |                             |                                         |           |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|-----------|
| Volume                        | Indice fondiario            |                                         | mc/mq \   |
|                               | Indice fondiario aggiuntivo |                                         | mc/mq \   |
|                               | Indice territoriale         |                                         | mc/mq \   |
|                               | Volume predefinito          |                                         | mc \      |
| Superficie lorda di pavimento | Utilizzazione fondiaria     |                                         | mq/mq \   |
|                               | Utilizzazione territoriale  |                                         | mq/mq \   |
| Superficie coperta            | Utilizzazione predefinita   |                                         | mq P      |
|                               | Rapporto di copertura       |                                         | mq/mq \   |
| Incremento nei lotti saturi   | Copertura predefinita       |                                         | mq \      |
|                               | Volume                      |                                         | % \       |
|                               | Slp                         |                                         | % \       |
| Verde                         | Superficie coperta          |                                         | % \       |
|                               | Rapporto di verde profondo  |                                         | % 30      |
| Altezza                       | Altezza minima              |                                         | m \       |
|                               | Altezza massima             | (edifici con ultimo solaio orizzontale) | m 9,00    |
|                               |                             | (edifici con ultimo solaio inclinato)   | m 10,50 * |

\* (media falda)

P Valori preesistenti alla data di adozione delle presenti norme.

### 25.4 Distanza dai confini

| Piano Attuativo / Permessi di Costruire convenzionato |                       | Permessi di Costruire |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (esterni al comparto)                                 | (interni al comparto) |                       |
| Pari a H/2, mai < 5,00 m                              | Secondo PA/PdCc       | \                     |

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

### 25.5 Distanza dagli edifici

| Piano Attuativo / Permessi di Costruire convenzionato |                       | Permessi di Costruire |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (esterni al comparto)                                 | (interni al comparto) |                       |
| Pari a H/2, mai < 10,00 m                             | Secondo PA/PdCc       | \                     |

## 25.6 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/PdCc | \                     |

## 25.7 Recinzioni

- 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          |

- 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.
- Le superfici trasparenti potranno essere costituite da elementi in ferro e/o legno a disegno semplice.

## 25.8 Muri di sostegno

- 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          |

## 25.9 Parcheggi pertinenziali ai sensi della L 122/89

- 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.

## 25.10 Norme per un corretto inserimento dei manufatti edilizi

- 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.
- 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.
- 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.
- Lungo il perimetro dell'ambito di trasformazione dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:
  - 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 25.7 del presente articolo;
  - una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto desunte dall'abaco tipologico allegato alle presenti norme.
- E' vietato lo smaltimento dei reflui mediante pozzi perdenti; va controllata la tenuta di fognature e condotti.
- Le fognature dovranno essere realizzate a tenuta con doppia tubazione a camicia.
- Valgono comunque le prescrizioni di cui al Dlgs 258/00, articolo 5, comma 5. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'articolo 5, comma 6, del succitato decreto (tra cui: edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, etc.) in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione Lombardia ai sensi del Dlgs 258/00, articolo 5, comma 6, è subordinata all'effettuazione d'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione del limite di rispetto per captazione d'acque sorgive secondo i criteri temporale o idrogeologico, ovvero accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità d'attuazione degli interventi stessi.

## 25.11 Norme particolare

- 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.