

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. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 15

Ambito territoriale a destinazione prevalentemente produttiva

Estensione: 13.462 mq (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Localizzazione: l'ambito è collocato nella parte sud-orientale del tessuto urbano del Comune di Paitone, in zona dedicata alle attività artigianali; è delimitato ad ovest da via Degli Artigiani, ad est e sud dal confine amministrativo con il Comune di Prevalle. Sul lato nord si attesta in continuità del tessuto artigianale esistente.

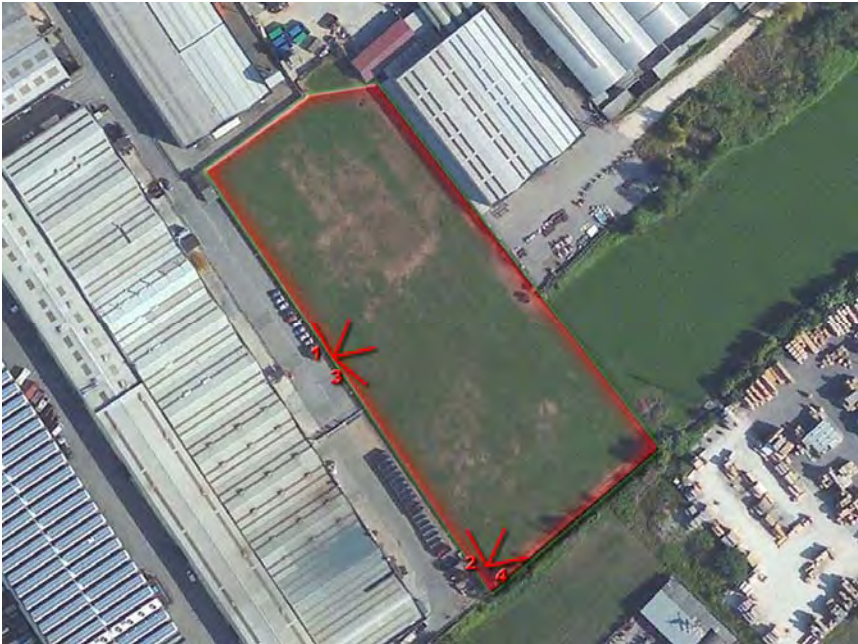
Utilizzazione–conformazione: l'ambito è utilizzato come terreno agricolo ed occupato da seminativi semplici. La conformazione dell'area è piuttosto regolare e la morfologia dei terreni è pianeggiante. L'ambito, attualmente residuo di un contesto agricolo, confina a nord, ad ovest e ad est con insediamenti produttivi.

Classe di sensibilità paesistica: l'ambito è inserito prevalentemente in classe 2 “Sensibilità paesistica bassa”; per una parte molto esigua posta al limite sud del comparto, l'ambito è inserito in classe 1 “Sensibilità paesistica molto bassa”.

Fattibilità geologica per le azioni di piano: l'ambito ricade in Classe 2b “Aree di pianura”; ai confini nord e sud, l'ambito è interessato da fasce di Classe 3f “Fascia di competenza consortile del reticolo minore D”.

Interferenze

Interferenze con	Presenza		Tipologia
	No	Si	
Vincoli amministrativi		x	Rispetto elettrodotti
Vincoli sovraordinati	x		\
Vincoli idrogeologici	x		\
RIM		x	Fascia di competenza consortile
Riduzione di superfici aziendali	x		\
Sistema canali irrigui	x		\

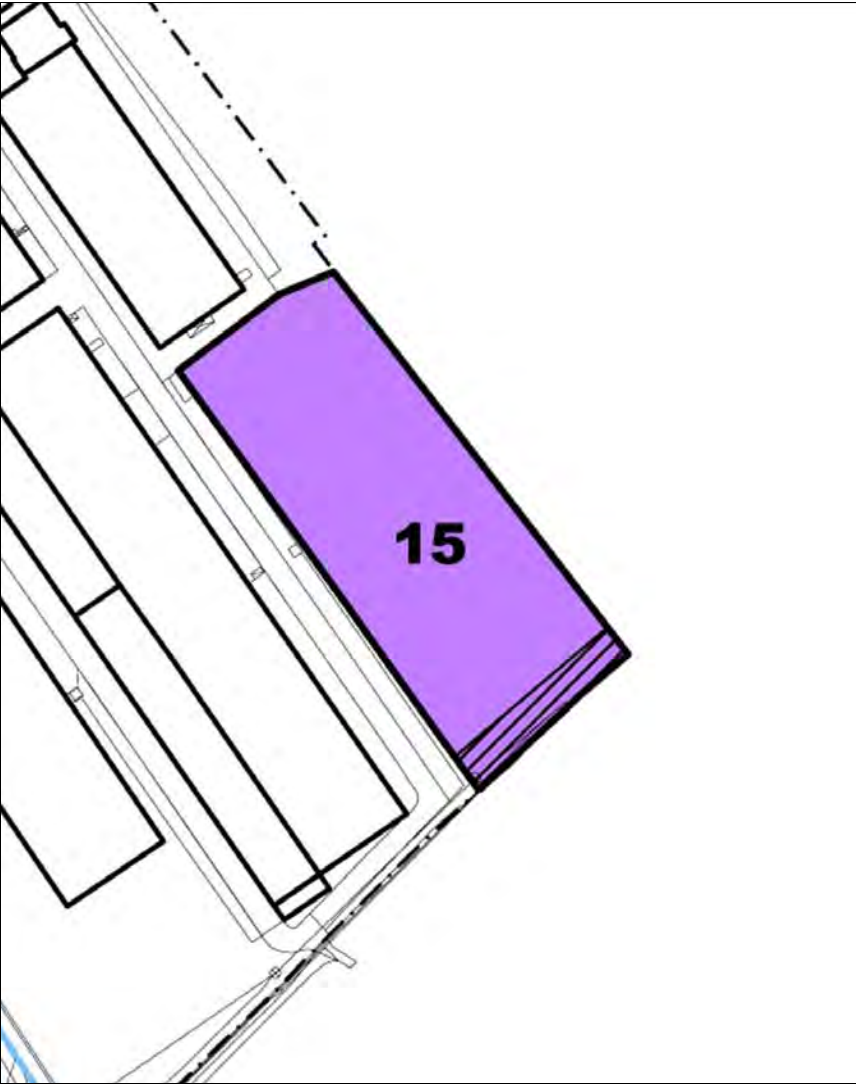


Individuazione su ortofotocarta (1:2000) dell'AdT e dei punti di ripresa fotografici relativi agli scatti sotto riportati



28.1 Obiettivo del piano

Ambito destinato alla trasformazione urbanistica finalizzata all'insediamento di attività produttive. Le previsioni di trasformazione consentono di concentrare in una zona dedicata le necessità d'espansione delle realtà artigianali del Comune.



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

28.2 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	NA	-	-
	residenza agricola	1b	NA	-	-
	residenza extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-
	residenza di servizio	1d	A	20	120 (**)
	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	NA	-	-
	uffici complementari ad altre attività	3c	A	20	\
Commerciale	esercizi di vicinato	4a	NA	-	-
	media distribuzione di vendita	4b	A	30	600 (*)
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-
	autosaloni ed esposizioni merceologiche	4e	A	100	1.500 (*)
	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	A	100	\
	attività estrattiva	5e	NA	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	A	100	\
Agricolo	depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola	6a	NA	-	-
	allevamenti zootecnici familiari	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza agricola	1b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	res. extra agr. in aree agr.	1c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	18	\	100	\	\	-	18	\	100	A	A	NA
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	uffici complem. altre attività	3c	\	100	50	\	\	\	\	50	100	A	A	NA
Com.	esercizi di vicinato	4a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distrib. di vendita	4b	\	150	50	\	\	\	\	50	100	A	A	NA
	grande distrib. di vendita	4c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/espos. merceol.	4e	\	100	50	\	\	\	\	50	100	A	A	NA
	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	\	10	50	\	\	\	\	10	100	A	A	NA
	attività estrattiva	5e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	\	10% sf	50	\	\	\	\	10% sf	100	A	A	NA
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	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza agricola	1b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	res. extra agr. in aree agr.	1c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza di servizio	1d	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direz.	attività agrituristica	2i	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complessi per uffici	3a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studi professionali	3b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	uffici complem. altre attività	3c	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
Com.	esercizi di vicinato	4a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	media distrib. di vendita	4b	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	grande distrib. di vendita	4c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/espos. merceol.	4e	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	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	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
	attività estrattiva	5e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	depositi a cielo aperto	5f	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL
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	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	PL

Nota: 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

28.3 Indici

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	% SF	\
	Utilizzazione territoriale	% ST	100
	Utilizzazione predefinita	mq	\
Superficie coperta	Rapporto di copertura	fonditaria	% SF
		territoriale	% ST
	Copertura predefinita		mq
	Volume		%
Incremento nei lotti saturi	Slp		%
	Superficie coperta		%
Verde	Rapporto di verde profondo		%
Altezza	Altezza minima		m
	Altezza massima		m

- Si prescrive la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un edificio produttivo, completo in ogni sua parte, di almeno 590,00 mq di slp; sarà ammessa la parziale monetizzazione dell'immobile.

28.4 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	\

28.5 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	\

28.6 Distanza dalle strade

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

28.7 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:	2,00 m	2,00 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.

28.8 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:	2,00 m	2,00 m

28.9 Altre norme

- Le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
- La realizzazione delle nuove attività produttive deve essere accompagnata da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, barriere verdi anti acustiche e verde di compensazione.
- Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
- Non potranno venire svolte lavorazioni moleste né inquinanti.

5. Lungo il perimetro dell'ambito di trasformazione dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ecologico-ambientale e paesistica 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 28.7 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.

28.10 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.