

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		PET10		
Localizzazione : Nibionno – via Manara				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona sud-est del territorio comunale, ed interessa aree previste dal PRG vigente per destinazioni produttive. La continuità con il prevalente contesto residenziale e le criticità dell'accessibilità viaria lo configurano come completamento del tessuto residenziale.				
OBIETTIVI				
AMBITO STRATEGICO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI, PER DESTINAZIONI DI HOUSING SOCIALE E DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI LIBERO MERCATO. Sono ammesse solo destinazioni residenziali e per servizi, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 13 del PdR.				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	8.427		
S.f. Superficie Fondiaria ¹	mq.	3.837		
S.c. Superficie Coperta	mq.	35% Sf		
S.I.p. totale d'Ambito	mq.	3.299 *		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.		9.897	
N.max. Piani	n°			3
Altezza massima fabbricati	mt.			10,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.			5,00
* SIp per housing sociale pari al 70% della SIp totale e 30% per interventi a libero mercato In ragione del ruolo strategico dell'Ambito l'Amministrazione comunale potrà privilegiare l'attuazione mediante Piano particolareggiato.				
INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI				
Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	2.579		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	2.011		
Aree per servizi minima	mq.	4.948		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	725		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	27		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St

¹ E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

² Per la definizione è assunta l'altezza virtuale di mt. 3,00 (2,70+0,30) per piano

DESCRIZIONE DEI SERVIZI			
La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :			
1 parcheggi pubblici per le destinazioni residenziali			
2 verde di quartiere (giardino pubblico)			
SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI			
Parcheggi pubblici e verde	mq.	725	
Area per la viabilità, verde e per piste ciclo-pedonali di progetto	mq.	563	
Verde di quartiere	mq.	723	
MITIGAZIONE AMBIENTALE			
Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	2.579	
CRITICITA' AMBIENTALI			
FATTIBILITA' GEOLOGICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE. ZONA Z4A di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE Dovranno essere eseguiti gli approfondimenti dettati dalla Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano dello Studio Geologico e rispettate le prescrizioni dettate dal D.M. 1 gennaio 2008 per quanto concerne gli interventi edificatori.		
RETICOLO IDROGRAFICO	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.		
SENSIBILITA' PAESISTICA	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA MEDIA		
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : CLASSE III – Aree di tipo misto. Gli interventi dovranno rientrare nei valori di qualità indicati dal Piano di Zonizzazione acustica.		
RETI TECNOLOGICHE	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.		

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta, oltre alle urbanizzazioni primarie, alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Realizzazione dei parcheggi a servizio delle destinazioni residenziali.
- 2) Realizzazione di area a verde attrezzato (giardino pubblico).
- 3) Formazione di aree a Verde da piantumare e attrezzare quale intervento di mitigazione ambientale da localizzarsi come da scheda di progetto. Gli interventi di piantumazione dovranno essere preventivamente assentiti mediante specifico progetto e relazione di un agronomo
- 4) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 5) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 6) Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane"
- 7) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata prevalentemente a sottolineare percorsi e spazi pubblici e nelle aree di mitigazione ambientale.
- 8) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.

STRATEGIE

L'Ambito di trasformazione PET10 risponde all'obiettivo primario di riqualificazione urbanistica di un ambito che per le prevalenti destinazioni residenziali di contesto impongono una modifica alle previgenti destinazioni produttive e la formazione di una diversa viabilità per l'eliminazione del transito di traffico pesante dal nucleo di antica formazione di Nibionno. Assume ruolo strategico per la previsione di localizzazione di edilizia residenziale pubblica.