

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		PET5		
Localizzazione : Tabiago - via SS. Simone e Giuda				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona centrale del territorio comunale, in continuità con il Nucleo di Antica Formazione di Tabiago già adottato come Programma Integrato di Intervento. Il PII ricomprende aree inedificate già destinate alla trasformazione urbanistica dal PRG vigente ed aree edificate con disponibilità volumetriche di completamento. Appartiene al Sistema degli spazi centrali e si configura come completamento del tessuto residenziale e di riqualificazione viaria.				
OBIETTIVI				
<p>AMBITO STRATEGICO CONVENZIONATO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI 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.</p> <p>Adottato dal Consiglio Comunale in data 24/03/2010 con deliberazione n. 10</p> <p>La convenzione disciplina la realizzazione di mc. 7.486,40 a destinazione residenziale comprensiva di volumetria esistente confermata a destinazione commerciale/ricettivo; la cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (percorsi pedonali e verde di arredo e per orti urbani) nonché la servitù ad uso pubblico perpetua per opere di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi). Interventi sulla viabilità pubblica (via SS. Simone e Giuda) sono previsti quale standard qualitativo.</p>				
INDICI E PARAMETRI EDILIZI				
S.t. Superficie Comparto	mq.	6.788		
S.f. Superficie Fondiaria¹	mq.	3.688		
S.c. Superficie Coperta	mq.	27%		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	2.495,60		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.		7.486,40*	
N.max. Piani	n°			3
Altezza massima fabbricati	mt.			Come da PII**
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.			5,00
<p>* volume esistente + volumetria aggiuntiva di PII</p> <p>** il terzo piano è mansardato</p> <p>Nel volume esistente sono riconosciute e confermate le Slp a destinazione commerciale/ricettiva</p>				

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

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI				
Permeabilità				come da PII
Superficie inedificabile	mq.	-		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	3.100		
Aree per servizi minima	mq.	3.100		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	798		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	.		
Piantumazioni alberi alto fusto	n°			1/200 mq.St
DESCRIZIONE DEI SERVIZI				
La dotazione di servizi da reperirsi per l'Ambito è la seguente :				
1 parcheggi pubblici per le destinazioni residenziali				
Il Piano Particolareggiato o il P.A. dovranno definire anche spazi e percorsi pubblici e di uso pubblico di relazione (piazza, porticati giardino pubblico)				
SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI				
Parcheggi pubblici e verde	mq.	798		
Area per la viabilità e per				
piste ciclo-pedonali di progetto	mq.	1.280		
Verde e orti urbani	mq.	1.022		
MITIGAZIONE AMBIENTALE				
Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	-		
CRITICITA' AMBIENTALI				
FATTIBILITA' GEOLOGICA	<p>L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI E CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. ZONA Z4C di PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE</p> <p>Area caratterizzata in parte da elementi di pregio geomorfologico (orli di scarpata) e da problematiche morfologiche (pendenze significative).</p> <p>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.</p>			
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 e di quelli a ristrutturazione edilizia, potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi.

PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE

L'edificazione è soggetta a quanto disciplinato dagli atti del PII adottato e del relativo schema di convenzione.

Gli elaborati di cui alla delibera di C.C. n. 10 del 23/04/2010 di adozione formano parte integrante della disciplina urbanistica e della normativa dell'ambito individuato negli elaborati del Documento di Piano come Ambito di trasformazione PET5.

Gli interventi si attueranno secondo quanto disciplinato dagli elaborati del PII a seguito della definitiva approvazione e della convenzione sottoscritta.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire successivamente alla data di adozione del PGT e nel periodo di validità del Programma Integrato di Intervento, che non incidano nel dimensionamento generale del P.I.I. stesso potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri e ai parametri del PRG in attuazione del quale il presente P.I.I. è stato redatto.

Nel caso di varianti sostanziali e/o di adeguamento alla normativa di PGT gli interventi dovranno osservare oltre a quanto già disposto dal P.I.I. quanto segue:

- 1) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 2) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 3) 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"
- 4) 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 PET5 risponde all'obiettivo primario di riqualificazione urbanistica di un ambito contermina al Nucleo di Antica Formazione di Tabiago, delle sue adiacenze, la valorizzazione e miglioramento della qualità architettonica sia per i nuovi fabbricati sia nel recupero di quelli esistenti, oltre che degli spazi pubblici anche al fine della necessaria costituzione di nuovi servizi di quartiere. Di aspetto strategico risulta essere la riqualificazione della viabilità sia per interventi a prevalente pedonalità sia per il controllo del traffico mediante formazione di sensi unici.