

<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>PET9</b>
---------------------------------	-------------

**Localizzazione : Nibionno – via A. Volta (S.P. 342) angolo via Parini**

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'ambito è localizzato nella zona est del territorio comunale, ricompreso tra la SP 342 e la via Parini già adottato come Programma Integrato di Intervento. Il PII ricomprende aree a destinazione commerciale di cui ne prevede il potenziamento e aree per servizi già di proprietà comunale da riqualificare.

**OBIETTIVI**

**AMBITO STRATEGICO CONVENZIONATO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E DESTINAZIONI COMMERCIALI E RICETTIVE.** Sono ammesse solo destinazioni commerciali, alberghiere, ricettive e per servizi, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 13 del PdR.  
**Adottato dal Consiglio Comunale in data 23/04/2010 con deliberazione n. 9.**  
 La convenzione disciplina la realizzazione di mq. 170 di SIp a destinazione ricettiva; integrativa alle destinazioni ricettive esistenti; la realizzazione mq 252 di SIp per destinazioni commerciali e di mq. 683 per destinazioni complementari per depositi; nonché la servitù ad uso pubblico perpetua per parcheggi e percorsi pedonali. Interventi sulle aree standard già di proprietà comunale sono previsti quale standard qualitativo.

**INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

<b>S.t. Superficie Comparto</b>	mq.	8.570		
<b>S.f. Superficie Fondiaria<sup>1</sup></b>	mq.	4.575		
<b>S.c. Superficie Coperta</b>	mq.	come da PII		
<b>S.I.p. totale d'Ambito</b>	mq.	3.268		
<b>Quota edilizia residenziale pubblica</b>	mq.			
Volume Massimo <sup>2</sup>	mc.			
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

Alla superficie commerciale sono aggiunti mq. 683 per depositi come da PII  
 Indici e parametri edilizi sono esclusivamente quelli definiti dagli atti del P.I.I. adottato anche nel caso di adeguamento alla normativa di PGT.

**INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI**

Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	-		

<sup>1</sup> E' indicata anche come area di concentrazione edificatoria

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

Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	come da PII		
Aree per servizi minima	mq.	come da PII		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	come da PII		
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 di uso pubblico per le destinazioni commerciali e ricettive

### SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici e verde	mq.	come da PII	
Area per la viabilità e per piste ciclo-pedonali di progetto	mq.		
Spazi urbani	mq.	come da PII	

### MITIGAZIONE AMBIENTALE

Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	-	

### CRITICITA' AMBIENTALI

<b>FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica: - CLASSE 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI E CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI. 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.
<b>RETICOLO IDROGRAFICO</b>	Non è interessato da tratti del reticolo idrico minore.
<b>SENSIBILITA' PAESISTICA</b>	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica : CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA BASSA
<b>INQUADRAMENTO ACUSTICO</b>	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.

<b>RETI TECNOLOGICHE</b>	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale comunale esistente . Eventuali potenziamenti sono a carico degli interventi o come previsto dal P.I.I.
------------------------------	---

## **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. 9 del 24/03/2010 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. e dalla presente scheda 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) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata prevalentemente a sottolineare percorsi e spazi pubblici.
- 5) 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 PET9 risponde all'obiettivo primario di potenziamento delle strutture commerciali e ricettive esistenti nonché alla riqualificazione delle aree a standard pubblico esistenti (piazza, percorsi pedonali, parcheggi).