

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	PET1
---------------------------------	-------------

Localizzazione : Cibrone - via XXV Aprile

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito è localizzato nella zona nord-est del territorio comunale, tra la via XXV Aprile e la SS. 36. Appartiene al Sistema degli spazi centrali e si configura come completamento del tessuto residenziale contermina. Trattasi di trasformazione del territorio già disciplinata dallo strumento urbanistico vigente. Sarà collegato alla viabilità primaria tramite le opere di urbanizzazione poste a carico di un Ambito già concessionato ed in corso di realizzazione.

OBIETTIVI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI E DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI LIBERO MERCATO. Sono ammesse solo destinazioni residenziali, complementari e compatibili. Per le destinazioni non ammissibili si rimanda all'art. 13 del PdR.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

S.t. Superficie Comparto	mq.	5.815		
S.f. Superficie Fondiaria¹	mq.	2.680		
S.c. Superficie Coperta	mq.	35% Sf		
S.I.p. totale d'Ambito	mq.	1.860		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.		5.580	
N.max. Piani	n°			2
Altezza massima fabbricati	mt.			7,50
Distanza dai confini	mt.			5,00
Distanza dai fabbricati	mt.			10,00
Distanza dalle strade	mt.			5,00

L'Ambito potrà trovare attuazione solo dopo la dismissione e/o il trasferimento delle attività agricole e di allevamento presenti alla Cascina "La Merla" in quanto rientrante nei limiti di tutela igienico-sanitaria.

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	2.065		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	1.070		
Aree per servizi minima	mq.	2.790		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	775		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	-		

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

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

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheeggi pubblici e verde	mq.	775	
Area per la viabilità e per			
piste ciclo-pedonali di progetto	mq.		
Area per viabilità interna	mq.		

MITIGAZIONE AMBIENTALE

Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	2.065	

CRITICITA' AMBIENTALI

FATTIBILITA' GEOLOGICA	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 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	L'Ambito è attraversato dal metanodotto SNAM e l'edificazione è condizionata dalla fascia di rispetto. 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. Nella quota indicata nella scheda come quota minima a parcheggi potranno essere ricompresi gli spazi a verde di arredo. In tal caso la quota effettiva di spazi a parcheggio composta da posti auto e spazi di manovra non potrà essere inferiore al 60% della quota prescritta.
- 2) Adeguamento della sezione stradale di via XXV Aprile con la formazione di marciapiedi.
- 3) Dovranno essere realizzata la piantumazione indicata dalla scheda lungo la via XXV Aprile.
- 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 lungo via XXV Aprile e sull'area di mitigazione ambientale
- 8) La localizzazione dell'area di mitigazione ambientale è prescrittiva in ragione della tutela dell'orlo di scarpata morfologica e dell' arretramento dal metanodotto.
- 9) 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 PET3 già previsto dal PRG vigente risponde all'obiettivo generale di completamento del tessuto urbanizzato residenziale.