

<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>PET2</b>
---------------------------------	-------------

**Localizzazione : Cibrone - via Cavour - località Cascina La Merla**

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'ambito è localizzato nella zona nord-est del territorio comunale, ricompreso tra la via Cavour ed il termine di via XXV Aprile. Interessa parzialmente aree su cui insistono fabbricati rurali nei quali è presente un'attività agricola con allevamento prevista in ricollocazione dal PGT in altro ambito agricolo. Appartiene al Sistema degli spazi centrali ed è un ambito già disciplinato dal PRG vigente, si configura come completamento del tessuto residenziale.

**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**

<b>S.t. Superficie Comparto</b>	mq.	11.191		
<b>S.f. Superficie Fondiaria<sup>1</sup></b>	mq.	4.666		
<b>S.c. Superficie Coperta</b>	mq.	35% Sf		
<b>S.I.p. totale d'Ambito</b>	mq.	2.238		
<b>Quota edilizia residenziale pubblica</b>	mq.			
Volume Massimo <sup>2</sup>	mc.		6.714	
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

La volumetria ammessa è comprensiva di quella relativa agli edifici agricoli inclusi nell'Ambito che potranno essere sostituiti o ristrutturati.  
L'Ambito potrà trovare attuazione solo dopo la dismissione ed 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.	4.709		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	1.816		
Aree per servizi minima	mq.	3.357		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	-		
Posti auto a parcheggio pertinenziale	n.	18		

<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

esterni alle recinzioni 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

2 giardino pubblico

### SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici e verde	mq.	925	
Area per giardino pubblico	mq.	885	
Area per viabilità interna	mq.		

### MITIGAZIONE AMBIENTALE

Aree a verde di rispetto e tutela non edificabile	mq.	4.703	

### CRITICITA' AMBIENTALI

<b>FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>	<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>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>
<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 ELEVATA
<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>	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) Dovranno essere realizzati i posti auto pertinenziali richiesti.
- 2) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 3) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 4) 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"
- 5) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata secondo le indicazioni della scheda e sull'area di mitigazione ambientale
- 6) La localizzazione dell'area di mitigazione ambientale è prescrittiva in ragione della tutela delle aree agricole previste dal PTCP e dagli interventi del P.I.F.
- 7) 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 PET2 già previsto dal PRG vigente risponde all'obiettivo generale di completamento del tessuto urbanizzato residenziale e di progressiva sostituzione e rilocalizzazione di attività agricole in contrasto con le destinazioni residenziali-.