

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	PET3
---------------------------------	-------------

Localizzazione : Cibrone - via A. Conti

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'ambito è localizzato nella zona nord del territorio comunale, lungo la via A. Conti in continuità con il Nucleo di Antica Formazione di Cibrone. Trattasi di aree edificate comprendenti destinazioni a carattere misto che necessitano di riconversione e di riqualificazione urbanistica. Appartiene al Sistema degli spazi strategici per la riqualificazione del tessuto urbanizzato.

OBIETTIVI

AMBITO STRATEGICO DI TRASFORMAZIONE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI DI LIBERO MERCATO, COOMERCIALI E SERVIZI GENERALI. 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.	8.935		
S.f. Superficie Fondiaria¹	mq.	8.359		
S.c. Superficie Coperta	mq.	25% Sf		
S.I.p. totale d'Ambito	mq.	4.198		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.		12.594	
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

Trattasi di intervento di recupero urbanistico ed edilizio disciplinante un incremento, pari al 15%, alle quantità di superficie lorda e di volumetria esistente . Gli interventi sono assogettati per la continuità al Nucleo di Antica Formazione di Cibrone a Piano Particolareggiato con valore di Piano di Recupero, che l'Amministrazione Comunale predisporrà entro tre anni dall'approvazione del PGT.
 Nell'ambito sono individuati anche 500 mq. di Slp per servizi generali in ragione di quote volumetriche già di proprietà comunale.
 L'incentivo del 15% è applicato ai fini del reperimento di spazi a parcheggio a supporto del nucleo di antica formazione di Cibrone

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	-		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	576		

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

Aree per servizi minima	mq.	3.200		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	1.500		
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 e di supporto al NAF di Cibrone

2 servizi generali

Il Piano Particolareggiato o il P.A. di iniziativa privata 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.	576	
Area per la viabilità e per			
piste ciclo-pedonali di progetto	mq.		
Servizi generali	mq.		

MITIGAZIONE AMBIENTALE

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

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 BASSA
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, oltre alle urbanizzazioni primarie, alla realizzazione delle seguenti opere:

- 1) Realizzazione dei parcheggi a servizio delle destinazioni residenziali.
- 2) Mantenimento degli allineamenti esistenti lungo la via A. Conti ma con formazione di porticati ad uso pubblico o di percorsi pedonali protetti.
- 3) Gli edifici da realizzarsi all'interno di quest'ambito devono conseguire la classificazione in Classe energetica B, ai sensi della vigente normativa in materia.
- 4) Definizione dei caratteri tipologici e della qualità degli edifici in rapporto all'inserimento con criteri di omogeneità al contesto. Controllo paesistico degli interventi.
- 5) 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"
- 6) La quota di piantumazione richiesta dovrà essere impiegata prevalentemente a sottolineare percorsi e spazi pubblici.
- 7) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- 8) In ragione della presenza di edifici a destinazione produttiva, preliminarmente agli interventi dovrà essere effettuato un Piano di indagine ambientale della qualità dei suoli e delle eventuali acque di falda superficiale. All'interno del Piano dovrà essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e del sottosuolo quali ad esempio aree di deposito rifiuti, serbatoi fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, documentando i relativi eventuali interventi programmati. Dovrà inoltre essere verificata l'eventuale presenza di coperture costituite da lastre di eternit.

STRATEGIE

L'Ambito di trasformazione PET3 risponde all'obiettivo primario di riqualificazione urbanistica di un ambito contermina al Nucleo di Antica Formazione di Cibrone sia per la sostituzione di destinazioni artigianali dismesse sia per la necessaria costituzione di servizi di quartiere.

La riqualificazione urbana si pone anche l'obiettivo del reperimento di parcheggi a sostegno del N.A.F.

In funzione a ciò l'Amministrazione Comunale promuove tramite disegno pubblico (P.P.) la riqualificazione delle aree, che potrà essere avviata anche dai privati mediante proposta di pianificazione attuativa preventivamente assentita dall'Amministrazione Comunale stessa.