

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	PET4
---------------------------------	-------------

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. Trattasi di aree edificate comprendenti destinazioni a carattere misto che necessitano di riconversione e di riqualificazione urbanistica. Appartiene al Sistema degli spazi strategici e si configura come completamento del tessuto urbanizzato residenziale.

OBIETTIVI

AMBITO STRATEGICO 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.

INDICI E PARAMETRI EDILIZI

S.t. Superficie Comparto	mq.	9.452		
S.f. Superficie Fondiaria¹	mq.	6.313		
S.c. Superficie Coperta	mq.	30% Sf		
S.I.p. totale d'Ambito	mq.	3.052		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.		9.156	
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

L'intervento di riqualificazione urbanistica suddivide l'ambito in tre comparti edificatori assegnando agli stessi le quote massime di SIp edificabile e/o edificata secondo quanto indicato nella scheda d'ambito. In sede attuativa è ammesso il trasferimento volumetrico tra i comparti nel rispetto degli indici di massima sopra indicati.

La verifica ed il rispetto di indici e parametri quali quello della superficie copribile o della permeabilità sono riferiti all'intera superficie d'Ambito.

INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI

Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	-		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	3.139		
Aree per servizi minima	mq.	4.578		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	550		

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

Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	15	
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 percorso pedonale e spazi a verde per la costituzione di un Belvedere sulla valle del Parco Regionale

3 la formazione di uno spazio urbano pedonale (piazzetta)

4 formazione di spazi a verde connessi agli interventi di adeguamento viario

SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI

Parcheggi pubblici e verde	mq.	544	
Area per la viabilità		1.256	
Piazzetta	mq.	362	
Verde urbano	mq.	982	

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 con presenza di orlo di scarpata. 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	Per l'approvvigionamento H2O,GAS,ENEL,TELECOM,etc., 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) Alla formazione di viale alberato con attestazione su un giardino pubblico attrezzato a Belvedere sulla valle del Parco Regionale. Gli interventi di piantumazione dovranno essere preventivamente assentiti mediante specifico progetto e relazione di un agronomo.
- 3) La pavimentazione della piazzetta, e del percorso pedonale alberato non potrà essere costituita da materiali bituminosi.
- 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 a sottolineare percorsi e spazi pubblici.
- 8) Gli interventi dovranno prevedere la valutazione del clima e di impatto acustico, nonché valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici.
- 9) 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 PET4 risponde all'obiettivo primario di riqualificazione urbanistica di un ambito contermina al Nucleo di Antica Formazione di Tabiago sia per la sostituzione di destinazioni produttive dismesse sia per la necessaria costituzione di servizi di quartiere. Elementi fondamentali risultano essere anche la riqualificazione ed il miglioramento delle accessibilità viarie, la costituzione di spazi di relazione.