

AMBITO DI TRASFORMAZIONE		PET6		
Localizzazione : Mongodio - via Mongodio				
INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
L'ambito è localizzato nella zona est del territorio comunale, e comprende il Nucleo di Antica Formazione di Mongodio. Individua aree di conferma dell'edificazione esistente con le modalità di cui al Piano delle Regole per interventi di ristrutturazione edilizia ed aree da assoggettare a riqualificazione urbanistica.				
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.	4.394		
S.f. Superficie Fondiaria¹	mq.	3.096		
S.c. Superficie Coperta	mq.	30% Sf*		
S.l.p. totale d'Ambito	mq.	950**		
Quota edilizia residenziale pubblica	mq.			
Volume Massimo ²	mc.		2.850**	
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 esistente per gli interventi di sostituzione, mentre per gli edifici confermati si applicano i gradi di intervento ammessi per gli edifici A2 e A3 con i limiti e prescrizioni dettate dal Piano delle regole per gli edifici contenuti nei N.A.F.. Gli interventi sono assoggettati a Piano Particolareggiato con valore di Piano di Recupero, che l'Amministrazione Comunale predisporrà entro tre anni dall'approvazione del PGT.				
* La quantità di superficie coperta massima è indicata per i comparti a ristrutturazione urbanistica-				
** La Slp totale ed il volume massimo sono aggiuntivi a quelli esistenti indicati nei comparti a ristrutturazione edilizia.				
INDICI AMBIENTALI E QUALITATIVI				
Permeabilità				35% S.t.
Superficie inedificabile	mq.	-		
Aree per servizi interne all'Ambito	mq.	1.298		

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.	2.273		
Aree a parcheggio pubblico minime	mq.	220		
Posti auto a parcheggio pertinenziale esterni alle recinzioni	n.	10		
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

Il Piano Particolareggiato o il P.A. 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.	220	
Area per la viabilità e per piste ciclo-pedonali di progetto	mq.	913	
Verde pubblico di quartiere	mq.	165	

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 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 ELEVATA
INQUADRAMENTO ACUSTICO	L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica : parte in CLASSE III – Aree di tipo misto e parte in CLASSE II - Aree prevalentemente residenziali. 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) La viabilità di attraversamento e le altre aree indicate nella scheda dovranno essere oggetto di un progetto di riqualificazione ed arredo urbano. La pavimentazione non potrà essere costituita da materiali bituminosi.
- 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. Gli edifici per i quali non è prevista la sostituzione dovranno di norma in sede di ristrutturazione tendere al conseguimento della Classe energetica B.
- 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.

STRATEGIE

L'Ambito di trasformazione PET6 risponde all'obiettivo primario di riqualificazione urbanistica ed edilizia del Nucleo di Antica Formazione di Mongodio sia come intervento di tutela dei fabbricati originari sia come valorizzazione degli spazi pubblici.