

Ambito di Trasformazione n° 1

Obiettivi:

Questo comparto è un Ambito di Trasformazione a destinazione produttiva e si colloca in un area interstiziale caratterizzata da disordine formale e funzionale senza una vera vocazione. L’ambito comprende due edifici a destinazione produttiva. La trasformazione prevista permetterà una riqualificazione del margine della zona produttiva esistente di Cantevria verso il Varco Ecologico di Cuveglio identificato dalla Rete Ecologica del P.T.C.P.; la zona produttiva di Cantevria, che si estende tra il centro storico omonimo e la S.S. 394, si è sviluppata nel fondovalle in tempi successivi, ed è caratterizzata da una scadente qualità formale, disordine visivo e mancanza di attenzione verso le confinanti aree ad alto valore ecologico e paesaggistico. La “progettazione pilotata” del margine verso il Varco Ecologico, attuabile con l’Ambito di Trasformazione n°1, è stata considerata una opzione sicuramente più corretta rispetto a quella di lasciare “abbandonate” le aree in oggetto in una situazione forzata di inutilizzo che potrebbe solo acutizzare il degrado paesaggistico ed ecologico oggi esistente.

Dati Dimensionali:	- Superficie Complessiva Ambito	mq.	9880
	- Superficie Territoriale Edificabile	mq.	9880
	- Superficie Territoriale non Edificabile	mq.	0

Dati di Edificabilità:	- Indice Edificabilità Territoriale	mq./mq.	1.0
	- Diritti Edificatori da Perequare	mq./mq.	0

Destinazioni d’Uso:	- Residenziale (fino ad un massimo di 150 mq di S.L.P. in una unica soluzione per l’intero comparto).	
	- Artigianale di servizio	
	- Produttiva (artigianale e industriale)	
	- Logistica e depositi	
	- Direzionale e terziaria	
	- Ricettiva e pubblici esercizi	
	- Servizi di interesse generale	

Indici e Parametri:	- Distanza dai confini	mt.	5.00
	- Distanza dagli edifici	mt.	10.00
	- Distanza delle recinzioni dalle strade	mt.	3.00
	- Dotazione parcheggi privati	1 mq. ogni 5 mq. di S.L.P. (due posti auto per l’eventuale residenza)	
	- Superficie coperta		50%
	- Superficie drenante		25%
	- Altezza massima	mt.	9.0

- Servizi pubblici:* - Aree per servizi pubblici 20% Sup. Territoriale
Nell'ipotesi in cui all'interno del presente ambito non si riscontri la necessità dell'identificazione delle superfici sopra specificate emergenti dalla progettazione urbanistica, questi potranno essere opportunamente monetizzate.
- Infrastrutture e Urbanizzazioni:* Deve essere prevista una viabilità interna per accedere a tutti i lotti avente caratteristiche opportune e comunque con dati dimensionali previsti dal Codice della Strada.
L'Ambito dovrà essere dotato di tutte le infrastrutture a rete necessarie compreso eventuali reti tecnologiche avanzate, e comunque la dotazione minima dell'Ambito dovrà prevedere:
- fognatura acque nere
- fognatura acque bianche
- illuminazione pubblica
- rete distribuzione energia elettrica
- rete distribuzione gas metano
- rete distribuzione acqua potabile
- Progettazione Urbanistica:* Gli edifici esistenti potranno essere mantenuti se integrati correttamente nella progettazione planivolumetrica del Piano Attuativo. Fino all'approvazione del Piano Attuativo sono permesse l'ordinaria e la straordinaria manutenzione dei volumi esistenti,
La capacità edificatoria totale è quella prodotta dalla superficie territoriale con l'indice assegnato, comprensiva della S.L.P. esistente.
La S.L.P. destinata alla eventuale residenza è compresa nella capacità edificatoria totale.
L'accesso all'area non dovrà avvenire dal lato sud-ovest per evitare compromissioni del Varco Ecologico.
- Progettazione Paesaggistica:* Lungo il lato sud-ovest, dovrà essere prevista una "fascia filtro" con caratteristiche dimensionali, ecologiche e formali tali da separare nettamente il Varco Ecologico e le nuove edificazioni.
Il Piano Attuativo dovrà prevedere anche la riqualificazione formale del lato sud-est in rapporto con la SS 394, pianificando la formazione di una barriera visuale a verde per mascherare la discontinuità di percezione paesaggistica tra la zona ecologica e quella produttiva.
Le aree verdi interne, private e pubbliche, dovranno essere opportunamente piantumate anche con essenze di alto fusto.
- Direttive specifiche:* Devono essere previsti sistemi o impianti per l'accumulo e l'utilizzo delle acque meteoriche per gli usi consentiti dalle normative vigenti.
Le opere di urbanizzazione primarie "reti di fognatura" dovranno essere eseguite secondo quanto previsto dall'Art. n°15 comma 3° del R.R. n° 3 del 28 marzo 2006.
Dovrà essere effettuata valutazione e misurazione circa la presenza di eventuali linee elettriche che determinano compresenza di campi elettromagnetici.
Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto al parere vincolante della Commissione Paesaggistica Comunale.

Ambito di Trasformazione n° 1

