

Ambito di Trasformazione n° 3

Obiettivi: Questo comparto si presenta come un'area libera completamente interclusa tra la zona industriale e l'edificato della frazione di Cantevria. La sua posizione la fa considerare veramente strategica per il completamento della zona residenziale e nel contempo una occasione per definire in modo efficace le connessioni e separazioni tra le aree residenziali a monte e quelle produttive a valle. Considerando inoltre la presenza del confinante Ambito di Trasformazione n°11 (Ex Torcitura) potrà essere previsto un tracciato viario tra la via Vittorio Veneto e la via F.lli Ratti. Questo nuovo collegamento farebbe evitare il transito veicolare nella strettoia di via Matteotti, al fianco della chiesa di Cantevria.

<i>Dati Dimensionali:</i>	- Superficie Complessiva Ambito	mq.	9480
	- Superficie Territoriale Edificabile	mq.	9480
	- Superficie Territoriale non Edificabile	mq.	0

<i>Dati di Edificabilità:</i>	- Indice Edificabilità Territoriale	mc./mq.	0.5
	- Diritti Edificatori da Perequare	mq./mq.	0

- Destinazioni d'Uso:*
- Residenziale
 - Artigianale di servizio
 - Logistica e depositi
 - Uffici e terziario
 - Ricettiva e pubblici esercizi
 - Servizi di interesse generale

<i>Indici e Parametri:</i>	- 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 10 mc. di volume (almeno 2 posti auto per unità abitativa)	
	- Superficie coperta		60%
	- Superficie drenante		40%
	- Altezza massima	mt.	7.5

Servizi pubblici:

- Parcheggi pubblici	mq./ab.	15.00
- Aree verdi attrezzate (sport e tempo libero)	mq./ab.	10.00

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.

La nuova viabilità dovrà comprendere il nuovo tracciato di collegamento tra la via Vittorio Veneto e la via F.lli Ratti, che servirà anche alla distribuzione logistica delle aree di intervento.

Dovrà essere previsto un percorso pedonale interno che permetta l'accesso a tutto l'ambito dalla piazzetta della chiesa di Cantevria.

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:*

I manufatti esistenti dovranno essere demoliti.

Fino all'approvazione del Piano Attuativo sarà permessa solo l'ordinaria manutenzione,

La capacità edificatoria totale è quella prodotta dalla superficie territoriale con l'indice assegnato, comprensiva di eventuale S.L.P. esistente.

Questo Ambito è identificato come ricettore di diritti edificatori perequati generati dagli Ambiti di Trasformazione n°7 e n°13, fino alla quantità del 30% della capacità edificatoria indicata.

E' prevista l'attuazione anche con "Permesso di Costruire Convenzionato".

*Progettazione
Paesaggistica:*

Devono essere previste solo tipologie edilizie mono e bifamiliari.

Non è ammessa la realizzazione di palazzine e case a schiera.

Le aree verdi interne, private e pubbliche, dovranno essere opportunamente piantumate anche con essenze di alto fusto.

Dovrà essere prevista una fascia di connessione a verde di almeno 10 mt. di profondità lungo il lato sud, verso le aree produttive esistenti; per la sua formazione si dovranno prevedere essenze congrue come dimensione e numero, in modo da permettere la separazione visiva tra le nuove zone residenziali e le esistenti zone produttive.

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° 3

