

Ambito di Trasformazione n° 4

Obiettivi:

L'Ambito di Trasformazione n°4 si configura come il completamento nord dell'edificato di Rancio. Si tratta di un ambito intercluso su due lati da strade completamente urbanizzate ed edificate; il terzo lato è definito da una sottile fascia alberata lungo il torrente Rancina. Il confine nord è delimitato dal "corridoio di salvaguardia infrastrutturale" del nuovo tratto in variante previsto per la S.S. 394 nel P.T.C.P.

Oltre alla destinazione della funzione residenziale che dovrà avvenire nella parte ovest del comparto a ridosso delle strade, si prevederà in tutta la porzione a est, verso il torrente Rancina il potenziamento dell'area boscata oggi esistente e che segna il confine dell'ambito in oggetto, migliorando la qualità intervenendo anche con l'ampliamento della fascia di filtro rivolta verso il torrente.

Una attenzione progettuale sarà inoltre posta alla presenza del sentiero escursionistico "Anulare Valcuviano" che passa lungo la via 1° Maggio, in direzione nord-sud.

In questo ambito non sono identificate aree agricole (Tavola AGR. 1 del PTCP).

Si tratta di un ambito che non presenta una valenza paesaggistica elevata anzi, l'immagine complessiva che si percepisce è di zona con una identità imprecisa che non riesce a concorrere alla grande qualità ecologico-paesaggistica della zona al di là del torrente Rancina e non è integrata correttamente in una dimensione di utilizzo antropico.

L'obiettivo dell'Ambito di Trasformazione n°4 è appunto quello di ridare una identità e una funzione a questa porzione di territorio.

La proposta è quella di completare il tessuto edificato a ridosso delle due strade e caratterizzare l'ambito ecologico e ambientale verso il torrente con il potenziamento della fascia boscata già esistente.

<i>Dati Dimensionali:</i>	- Superficie Complessiva Ambito	mq.	8635
	- Superficie Territoriale Edificabile	mq.	4500
	- Superficie Territoriale non Edificabile	mq.	4135
<i>Dati di Edificabilità:</i>	- Indice Edificabilità Territoriale	mc./mq.	0.5
	- Diritti Edificatori da Perequare	mc./mq.	0
<i>Destinazioni d'Uso:</i>	- Residenziale - 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 di 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. Gli accessi dovranno essere identificati esclusivamente lungo la via 1° Maggio e la via 25 Aprile.

Lungo la via 1° Maggio dovrà essere salvaguardato il tratto del sentiero "Anulare Valcuviano" con una progettazione anche formale che ne identifichi e valorizzi la presenza, eventualmente anche con la formazione di un marciapiede opportunamente arredato.

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 manufatti esistenti dovranno essere demoliti. Fino all'approvazione del Piano Attuativo è permessa solo l'ordinaria manutenzione dei volumi esistenti, La capacità edificatoria totale è quella prodotta dalla Superficie Totale dell'Ambito con l'indice assegnato.

I nuovi edifici dovranno essere identificati nella porzione di circa mq. 4500 a ridosso delle vie 1° Maggio e 25 Aprile.

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 la piantumazione a bosco dell'area verso il torrente Rancina. Per la sua formazione si dovranno prevedere essenze congrue come dimensione e numero, in modo da creare un ambiente naturale in continuità con quello delle sponde del torrente.

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° 4

