

Ambito di Trasformazione n° 6

Obiettivi:	L'Ambito di Trasformazione n°6 è un'area urbanisticamente strategica in posizione molto centrale, completamente inserita nel T.U.C. subito a nord del Municipio e di altre strutture pubbliche. La porzione di comparto identificata come area destinata a servizi è già di proprietà comunale. La destinazione pubblica dovrà essere prevalentemente a parcheggio, in modo da alleviare il problema della sosta per gli abitanti della porzione nord del nucleo antico di Rancio e per potenziare le ridotte possibilità di sosta oggi offerte intorno agli edifici amministrativi del comune. La rimanente piccola parte residenziale del comparto servirà a completare il tessuto urbano tra la via Papa Giovanni XXIII e la via Cesare Battisti. Il servizio pubblico in oggetto è rappresentato nel Piano dei Servizi con la Scheda di Valutazione n°30 con la dizione "Parcheggio Municipio via Papa Giovanni XXIII".		
Dati Dimensionali:	- Superficie Complessiva Ambito	mq.	4467
	- Sup. Territoriale Edificabile (residenza)	mq.	2340
	- Sup. Territoriale non Edificabile (parcheggio)	mq.	2127
Dati di Edificabilità:	- Indice Edificabilità Territoriale (residenza)	mc./mq.	0.5
	- Diritti Edificatori da Perequare	mc./mq.	0
Destinazioni d'Uso:	- Residenziale - Direzionale e terziaria - Ricettiva e pubblici esercizi - Servizi di interesse generale - Parcheggio ed altri servizi pubblici (area di proprietà pubblica)		
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 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:*

L'Ambito, compreso il parcheggio pubblico, 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:*

Il Piano Attuativo dovrà comprendere la progettazione del nuovo parcheggio e la sua realizzazione.

La capacità edificatoria totale è quella prodotta dalla Superficie Territoriale Edificabile con l'indice assegnato.

La progettazione del parcheggio pubblico dovrà integrarsi con le aree pubbliche limitrofe per ricercare connessioni e sinergie per lo sviluppo complessivo dell'ambito.

La descrizione funzionale dell'area pubblica è contenuta nella Scheda di Valutazione dei Servizi n°30.

Potrà essere preso in esame l'opportunità di intervenire con la costruzione di un parcheggio interrato (quota via 25 Aprile) in aggiunta a quanto già previsto, utilizzando una forma di convenzione con la stessa Amministrazione Comunale.

*Progettazione
Paesaggistica:*

Devono essere previste di norma tipologie edilizie mono e bifamiliari.

Non è ammessa la realizzazione di case a schiera.

Le aree verdi interne dovranno essere opportunamente piantumate anche con essenze di alto fusto.

Il parcheggio pubblico dovrà essere progettato pensando ad una alternanza di aree verdi piantumate e aree di sosta.

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° 6

