

Ambito di Trasformazione n° 8

Obiettivi: L'Ambito di Trasformazione n° 8 si presenta come uno spazio interstiziale in un piccolo nucleo residenziale isolato edificato lungo la S.P. 11 che da Rancio porta a Masciago Primo.

Il P.I.F. della Comunità Montana della Valcuvia identifica in questa zona un'area boscata trasformabile urbanisticamente. Il comparto in questione, di ridotte dimensioni, ne comprende solo la parte che si affaccia sulla strada provinciale compresa tra le aree già edificate.

Dal punto di vista della salvaguardia del sistema ecologico che circonda il piccolo nucleo residenziale consolidato, l'ambito in oggetto ha un valore marginale.

La volontà delle scelte del Documento di Piano si evidenzia con l'identificazione di due "varchi ecologici locali" identificati subito a nord e a sud di questo piccolo nucleo residenziale che manifestano l'interesse per la salvaguardia delle aree boscate e agricole presenti in questa parte di territorio con il potenziamento e la definizione della Rete Ecologica Provinciale.

Dati Dimensionali:	- Superficie Complessiva Ambito	mq.	2890
	- Superficie Territoriale Edificabile	mq.	2890
	- Superficie Territoriale non Edificabile	mq.	0

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

Destinazioni d'Uso:	- Residenziale	
	- Uffici e terziario	
	- 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 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 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 accessi ai lotti dovranno essere individuati di norma dalla SP 11 (via Valganna). In sede di stesura del Piano Attuativo dovrà essere esplicitamente approfondita la soluzione riguardante gli accessi veicolari e le soluzioni infrastrutturali.

Non sono ammessi, comunque, accessi al lato sud dell'ambito da eventuali percorrenze nelle aree boschive o agricole limitrofe.

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 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° 8

