

SCHEDA N°. 09

RESIDENZA

Ambito di Trasformazione n° 9

Obiettivi:	L'Ambito di Trasformazione n°9 è stato identificato con lo scopo di permettere una definizione del margine ovest dell'edificato storico di Rancio verso la "campagna". Nel corso del tempo, le zone retrostanti gli edifici del centro storico che si affacciano su via Roma, hanno perso qualità formale. Sono state, infatti, identificate funzioni (parcheggi) e inseriti manufatti (tettoie e depositi al servizio di attività produttive, box, baracche) che hanno snaturato la connessione tra "edificato" e "campagna". L'obiettivo della trasformazione urbanistica è quello di ridare qualità formale e funzionale a questa zona, permettendo una edificazione rada e pensando a un progetto che dovrà contenere le soluzioni per permettere connessioni tipologiche e compositive corrette tra i nuovi edifici e quelli contigui del centro storico; inoltre sarà necessaria una soluzione che permetta di armonizzare il nuovo intervento verso il margine della zona naturale a sud-est. La limitata sottrazione di area libera permetterà con una progettazione adeguata la definizione del margine delle aree già edificate e la connessione/separazione tra aree antropiche e aree naturali.		
Dati Dimensionali:	- Superficie Complessiva Ambito	mq.	4230
	- Superficie Territoriale Edificabile	mq.	4230
	- 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 - Artigianale di servizio - 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 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

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:*

La distribuzione dei lotti dovrà avvenire con percorrenze interne aventi accesso dalla viabilità esistente. Non sono ammessi, comunque, accessi al lato sud-est dell'ambito da eventuali percorrenze nelle aree boschive o agricole limitrofe.

Il collocamento planivolumetrico degli edifici dovrà avvenire nella zona a ridosso della zona del centro storico per avere un'area di dimensioni congrue libera da edificazione verso la zona agricola.

Dovrà essere prevista la ridefinizione del fronte strada e gli eventuali accessi carrai lungo il ramo proveniente dalla via Valganna.

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-est, verso le aree agricole esistenti; per la sua formazione si dovranno prevedere essenze congrue come dimensione, numero e collocazione, in modo da permettere un "disegno naturale" della nuova connessione arborea tra aree residenziali e aree agricole.

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° 9

