

AT10-r via dei Vigneti/via Cavour



Descrizione

L'area ricade all'interno del tessuto agricolo allo stato di fatto e risulta confinante con il tessuto consolidato su tre lati. L'area risulta in parte coltivata e in parte prativa non recintata. Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici residenziali a bassa densità con altezza di 2 piani fuori terra, nella porzione sud confina con un'area a servizi "distributore di carburante" mentre lungo il lato ovest confina con terreni anch'essi agricoli. Non ci sono edifici che gravano sull'area. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è l'occasione per la realizzazione di un'ideale dotazione di servizi nello specifico la realizzazione di una strada di collegamento tra via Cavour e via dei Vigneti (la cui fattibilità dovrà essere valutata dall'amministrazione comunale in sede di Piano Attuativo) per rendere la viabilità più scorrevole e sicura. L'area interferisce con le AAS (PGT 2014). Si prescrive che l'edificazione venga concentrata nella porzione a nord, mentre a sud dovranno essere individuate le aree per servizi (parcheggio/verde). Nella porzione sud si dovrà preservare il cono attico paesaggistico in direzione del centro storico di Cermenate, per cui è vietata l'edificazione e/o la messa a dimora di essenze arboree che possano interferire o compromettere tale visuale.

Indirizzi progettuali dello spazio costruito

- gli edifici dovranno essere realizzati con elevati standard di efficientamento energetico, e rispettare le altezze dei fabbricati presenti nel contesto territoriale (2 piani fuori terra);

Indirizzi progettuali dello spazio aperto

- realizzazione viabilità di comparto con adeguata dotazione di spazi a verde a servizio del quartiere;

Indirizzi progettuali della mobilità e sosta

- nella progettazione attuativa dell'ambito si dovrà porre particolare attenzione alla pianificazione della viabilità di comparto e alla localizzazione degli accessi privati. L'interventore dovrà presentare specifico progetto relativo alla viabilità comprensivo degli accessi privati e degli spazi destinati a parcheggi pubblici lungo i nuovi tratti stradali.

- nelle aree di sosta dovranno essere previste almeno 2 colonnine di ricarica dei veicoli elettrici in numero adeguato.

Modalità di intervento

l'intervento dovrà essere realizzato mediante Piano attuativo (ex art. 12 della Lr. 12/205 smi)

Parametri

- St: 5.815 mq
- Sup. per Servizi = 30% St
- IT = 0,30 mq/mq
- H max: 2 piani fuori terra
- consumo di suolo: 5.815 mq

Destinazioni d'uso:

Principale: residenziale e complementari

Escluse: agricola, produttiva, commerciale MSV e GSV

Parcheggi privati

(art.10 norme gen. Disposizioni attuative)

1mq ogni 10 mc di costruzione con un minimo di 1 posto auto ad unità abitativa

Monetizzazione area per servizi

La convenzione del P.A. può prevedere, in alternativa parziale o totale alla cessione di aree per servizi che all'atto della stipulazione, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Incentivi

Su richiesta è possibile usufruire di un incremento della superficie lorda (SL) sino ad un indice edificatorio massimo di 0,35 mq/mq (0,05 mq/mq massimi aggiuntivi) nel caso in cui la proposta sia accompagnata dalla realizzazione di aree a servizio anche esterne all'ambito d'intervento, in misura maggiorata del 150% rispetto a quella dovuta per le funzioni da insediare ovvero a seguito della realizzazione di servizi ulteriori previsti dal piano dei servizi e concordati con l'Amministrazione. È facoltà dell'Amministrazione, qualora non fosse possibile individuare opere idonee al valore determinato, di proporle la monetizzazione al fine di poterle destinare ad opere alternative individuate nel Piano dei Servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.

Mitigazione/Compensazione

Dovrà essere attuato un intervento di riqualificazione ambientale in particolare mediante adeguata piantumazione con essenze autoctone di una superficie pari ad almeno la metà del suolo consumato nell'ambito AT4-P, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

SCHEMA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA E AREE PER SERVIZI

