

P.E. N. 2 Res.

(VIA BONFANTI, VIA CANEVÈ, DIRAMAZIONE VIA MANZONI)

1.LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area ha superficie complessiva di mq. 7730 (5020 (ex PE 2) + 2710 (ex PE 29), fronte lungo via Bonfanti e via Canevè, interessa il versante del cordone morenico che sale verso loc. Belvedere con pianori sovrastanti le strade pubbliche contigue, può avere accesso da diramazione di via Manzoni.

Lungo via Bonfanti e via Canevè i terreni sono a prato, con scarpata che degrada sulla strada ed in parte a bosco.

Sul lato a monte (sud) esiste una fascia di bosco, sovrastata da ville con giardino, alquanto emergenti nel paesaggio, che hanno accesso da via Belvedere.

Sul lato est sono insediate ville di architettura poco tradizionale.

I mappali n. 2526-2528-87 di cui ha la disponibilità la ditta Gilardi immobili srl di Bosisio, nonché i mappali n. 2527, ex 88a, nella disponibilità della fraterna Rusconi rappresentata da Rusconi Bruno, avevano destinazione rurale nel PRG già in vigore.

2. OBIETTIVO DEL PIANO ATTUATIVO

- Completare il tessuto urbano a residenza con edificazione ambientalmente coerente
- Tutelare le scarpate contigue a via Canevè, via Bonfanti
- Realizzare il collegamento pedonale con la diramazione da via Belvedere in coordinamento col P.L.

3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

- area di mitigazione ambientale e tutela: mq. 760
- accesso di collegamento (con corridoio ecologico) mq. 100
- bosco: mq. 2035
- area da urbanizzare con PE per edificazione, standards e viabilità interna: mq. 4835

L'ambito di trasformazione, consumo di suolo, avrà superficie: 5020-1610 (bosco) = mq. 3420 (parte interessata dall'ambito PE2 come da adozione PGT)

Per la tutela della scarpata che sovrasta via Bonfanti e via Canevè, si ritiene che l'accesso possa essere esercitato da diramazione di via Manzoni, con intese con il Comune di Bosisio Parini e/o usufruendo dell'accesso esistente ai complessi residenziali posti a est del lotto, con intese con i proprietari interessati.

Quest'ultimo accesso esistente potrebbe essere migliorato sia come larghezza che pendenza; la manutenzione della strada potrebbe essere a carico di un maggior numero di insediamenti con un evidente risparmio.

Da via Canevè l'edificazione osserverà una distanza minima di m. 20.00.

Nell'ambito di concentrazione edilizia almeno il 30% dell'area sarà destinato a verde piantumato drenante, giardino.

Il bosco previsto costituisce la continuità della macchia boscata esistente sul versante a monte di via Manzoni e via Bonfanti, che ha un elevato valore paesaggistico.

Nella definizione del P.E. sarà conservata la fascia di verde piantumato esistente lungo il confine tra l'ambito già a P.E. n. 29 nel PRG e quello a zona agricola nel PRG per assicurare un collegamento ecologico tra il bosco esistente sul dosso Belvedere e quello che sovrasta via Manzoni, via Bonfanti, fatto salvo il collegamento viario da realizzare tra i due comparti, prevedendo comunque un passaggio ecologico (tubo aperto alle estremità di diametro minimo cm. 60)

4. DESTINAZIONE

Residenza, attività di servizio compatibile con la residenza, uffici professionali

Sono esclusi:

- edifici con allevamento di animali
- attività e negozi con presenza di animali
- edifici con unità produttive
- scuole di musica, discoteche, luoghi di ritrovo aperti oltre le ore 23.30
- attività in genere che possano creare molestie o disturbi alla residenza

5. PARAMETRI E SPECIFICHE PER L'EDIFICAZIONE

- Superficie territoriale: mq. 7730
- Volume edificabile:
 - mc. 1530 per edificabilità attribuibile all'ambito ex PE 29
 - mc. 1750 per edificabilità attribuibile ai mapp. 2526-2528-87-2527. ex 88a- con un indice di edificabilità territoriale pari a mc/mq. 0.35 circa, oltre a mc. 2000 con perequazione.
- Volume edificabile da acquisire dal Comune di Bosisio Parini per perequazione, necessaria ad attivare l'edificazione nella parte di P.E. ai mapp. 2526, 2528, 87, 2527, ex 88a con un indice di edificabilità territoriale pari a mc/mq. 0.35 circa: mc. 2000
- L'edificabilità minima territoriale in questo ambito sarà: $3750/5020 = 0.747$ mc/mq. –per arrotondamento 0.74
- Volume max. complessivo mc. $1530+1750+2000 =$ mc. 5280
- Altezza max. costruzioni: m. 6.50
- Distanza minima da confini: m. 5,00
- Distanza minima dal ciglio strada: m. 5,00
- Distanza minima da costruzioni: m. 10,00
- Dimensione minima alloggi, al netto di balconi e accessori: mq. 50 (Slp)
- Saranno individuati locali ventilati conformemente alle norme igieniche, per la raccolta dei rifiuti urbani; si localizzerà altresì all'esterno piazzola, integrata nell'ambiente e facilmente accessibile, per agevolare la raccolta R.U., in

conformità al regolamento e indicazioni comunali e del servizio all'uopo organizzato.

Dotazione minima parcheggi privati per:

residenza l. 122/89 (1 mq/10 mc)

commercio terziario 100% Slp

Obbligo di:

* 2 posti auto per alloggio residenziale

* 3 posti auto ogni 80 mq. di Slp per unità immobiliari a commercio/terziario

I posti auto saranno individuati e disimpegnati singolarmente; il rapporto tra la superficie totale a parcheggio e la superficie netta dei singoli posti auto sarà non superiore a 2.20 (dimensione minima posto auto esterno m. 2.50*5.00; un posto auto per disabili ogni 20 posti e frazione; dimensione minima netta per box: m. 3.00*5.00)

All'esterno degli edifici, nelle aree pertinenziali, sarà previsto un ulteriore posto auto/alloggio per parcheggio in aggiunta a quelli necessari quale dotazione per gli alloggi in progetto.

6. OPERE DI INTERESSE PUBBLICO A CARICO DEL P.E.

• Formazione di:

- parcheggi di uso pubblico con 20 posti auto, della superficie di almeno mq. 400.
- verde pubblico di arredo urbano in prossimità dei parcheggi: mq. 300.
- accesso ai vari lotti.

L'organizzazione di accessi e delle aree di uso pubblico sarà definito con lo studio del P.E. privilegiando l'ubicazione di parcheggi e verde pubblico nell'ambito situato a monte rispetto all'accesso possibile dalla diramazione di via Manzoni.

• Impegnativa a mantenere e pulire adeguatamente le aree attrezzate a parcheggio, verde pubblico, nonché la strada interna al P.E.

Sono a carico del P.E. gli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, nonché un contributo perequativo di €. 30.000,00 per opere di interesse pubblico esterne al P.E. e per l'accesso dalla diramazione di via Manzoni attraverso la proprietà comunale ora destinata a parcheggio.

Il contributo di costruzione sarà sottoposto alle maggiorazioni ed indicazioni previste dall'art. 43 punto 2 bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 con s.m.i. (per quanto previsto dalla legislazione)

N.B.: Per quanto non esplicitamente indicato nelle specifiche, si fa riferimento a normative e regolamenti in vigore, nonché alle indicazioni per l'edilizia sostenibile del PTCP e delle NTA del Piano delle Regole (PGT).

L'intervento sarà regolato da una unica convenzione che definirà e esplicherà quanto sopra esposto, nonché le modalità di allacciamento alle

reti tecnologiche previo accordo con Enti o società che erogano i rispettivi servizi.

Per la trasformazione di eventuali aree a bosco, sarà preventivamente richiesta l'autorizzazione all'autorità competente.

Allegati:

1. Individuazione ambito
2. Destinazione ambiti