

P.E. N. 4

(RESIDENZIALE VIA BRIANZA-VIA CERCÈ)

1.LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AMBITO

L'area edificabile è di mq. 3780 circa di cui mq. 420 in fascia di rispetto lungo via Cercè

A monte di via Cercè il lotto confina con un'area comunale, acquisita col P.I.P. di sup. mq. 490 circa.

2. OBIETTIVO DEL PIANO ATTUATIVO

- Regolare l'edificazione di completamento, in coerenza con l'ambiente e la sensibilità del sito
- Creare parcheggi di uso pubblico e la pista ciclopedonale lungo via Cercè, in coerenza con quanto già previsto nel P.E. contiguo su lato ovest.
- Formazione di marciapiede lungo via Brianza, di larghezza m. 1.50 e con filo esterno a m. 3.50 dalla mezzaria stradale; ciò per dare protezione ad eventuali pedoni che dovessero transitare su via Brianza.

3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

La progettazione attuativa verificherà gli obiettivi del piano esecutivo, tenendo conto della situazione di fatto e di un disegno unitario per la riqualificazione di via Cercè.

Da via Brianza non saranno previsti nuovi accessi carrai; da tale via sarà possibile accedere utilizzando il cancello carraio pertinenziale all'ambito contiguo con fabbricato esistente, previa sua riorganizzazione in modo tale da rendere possibile all'esterno la sosta di due autoveicoli e dell'autoveicolo in ingresso senza interferire con la sede stradale.

Il lotto sarà così organizzato:

* area di concentrazione edilizia:	mq. 2950
* adeguamento viabilità e marciapiede in via Brianza	mq. 80
* area a verde uso pubblico lungo via Cercè	mq. 370
* pista ciclopedonale lungo via Cercè	mq. 150
* area di mitigazione ambientale lato est	mq. <u>250</u>
	TOTALE mq. 3800
* parcheggi di uso pubblico, e accessi lungo via Cercè:	mq. <u>470</u>
	TOTALE mq. 4270

L'ambito era interamente edificabile nel PRG in vigore.

Il mappale 583, di superficie mq. 1010, nel quadro strutturale del PTCP, tav. 3C, ricade negli ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde; questo mappale si considera di trasformazione (consumo di suolo).

4. DESTINAZIONE

Residenza, commercio, 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

- Volume max. edificabile di nuovo insediamento oltre all'esistente afferente all'area di P.E : mc. 2400
- Il volume esistente potrà essere diversamente ricollocato e distribuito
- Altezza max. costruzioni: m. 6.50
- Distanza minima da confini: m. 5,00
- Distanza minima dal ciglio strada: m. 15,00 da via Brianza
m. 16,00 da via Cercè
- Distanza minima da costruzioni: m. 10,00
- Rapporto massimo di copertura, rispetto all'ambito di concentrazione edilizia: 25%
- 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 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)

I parcheggi di uso pubblico previsti surrogano l'obbligo, diversamente previsto, di formare all'esterno delle recinzioni ulteriori posti auto per parcheggi in aggiunta a quelli necessari quale dotazione per gli alloggi in progetto, fatto salvo quanto sopra specificato lungo via Brianza.

Il 40% dell'area di concentrazione edilizia sarà destinato a verde permeabile, piantumato e/o giardino.

A mitigazione dell'intervento si prevede che:

- L'edificazione sia arretrata di m. 15,00 dal ciglio stradale di via Brianza, mantenendo a verde privato le aree pertinenziali al lotto, al netto di sede stradale e percorso pedonale lungo via Brianza.
- E' prevista sul lato est una fascia a verde piantumato di mitigazione, di larghezza m. 5.00 da cui l'edificazione si prevede che debba mantenere distanza minima di m.5.00.
- Il verde lungo il percorso pedonale previsto sul fronte di via Cercè sarà piantumato e costituirà filtro tra la strada e la residenza.

Si rileva altresì che a monte di via Brianza, è prevista la tutela del versante e verde esistente che ha elevata valenza paesaggistica ed una profondità di m. 20.00 rispetto a via Brianza.

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

- Formazione del marciapiede lungo via Brianza con adeguamento della carreggiata stradale
- Drenaggio delle acque di via Brianza nel tratto antistante al lotto
- Formazione di percorso ciclopedonale, di n. 16+2 posti auto per parcheggi lungo via Cercè
- Attrezzatura delle aree ad uso pubblico lungo via Cercè per mq. 1000 di cui mq. 510 interni al P.E. e mq. 490. su aree messe a disposizione dal Comune

Con la realizzazione dei parcheggi di uso pubblico, nonché di parcheggi esterni previsti, il P.E. ha assolto all'obbligo di localizzare parcheggi esterni diversamente previsti. Restano a carico del P.E. gli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, nonché la monetizzazione degli standards urbanistici non ceduti.

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.

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.

Allegati: 1. Individuazione ambito
 2. Destinazione ambiti