

P.R.U. N. 2 RES.

(ANGOLO VIA A.APPIANI/VIA ROMA)

1. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area ha superficie complessiva di mq. 2070 con fronte lungo via Roma e via A. Appiani.

Il lotto è interessato da costruzioni degradate e disabitate.

L'ambito ricade nel vecchio nucleo in un contesto con villetta e vecchio nucleo sul lato est, strade sul lato sud ed ovest, lotto di proprietà Conti sul lato nord.

Non esistono al contorno cortine edilizie o particolari elementi tipici dei vecchi nuclei da tutelare.

2. OBIETTIVO DEL PIANO ATTUATIVO

- Riordinare l'area con demolizione e ricostruzione di volumi
- Adeguare la viabilità al contorno con idonea carreggiata e percorsi pedonali
- Organizzare ed arredare l'incrocio tra via A.Appiani e via Roma inserendo un elemento tipico della tradizione locale (edicola votiva. memoriale).

3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

- area di concentrazione edilizia e standards mq. 1730
- adeguamento sede stradale e marciapiede mq. 340
- totale mq. 2070

Nell'area di concentrazione edilizia sarà ricavato un parcheggio di uso pubblico con accesso da via A. Appiani di superficie mq. 500; il parcheggio sarà individuato in modo tale da ricavare n. 14 posti auto, disimpegnati da corsello avente un unico accesso da via A. Appiani.

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 .da ricomporre: esistente stimato:	mc. 3270
incentivazione:	<u>mc. 200</u>
TOTALE:	mc. 3470

- Altezza max. costruzioni: m. 9,00
- 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 e/o unità immobiliari con permanenza di persone, al netto di balconi e accessori: mq. 50 (Slp)
- Rapporto di copertura: max. 30% rispetto all'area di concentrazione edilizia.
- 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

con obbligo di: 2 posti auto e/o box 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)

I parcheggi di uso pubblico previsti surrogano l'obbligo, diversamente previsto, di formare all'esterno delle recinzioni ulteriori posti auto per parcheggio, in aggiunta a quelli già previsti quale dotazione per gli alloggi in progetto.

Il piano attuativo sarà corredato di studio geologico di dettaglio per l'ambito interessato al fine di valutare:

- le caratteristiche del terreno;
- la soggiacenza della falda;
- il dimensionamento delle fondazioni;
- la possibilità e le modalità di dispersione delle acque meteoriche nel sottosuolo in conformità alle indicazioni del R.R n. 03/2006;
- la fattibilità della realizzazione di piani interrati per quanto compatibili con norme edilizie ed urbanistiche;
- le modalità di apertura degli scavi con la caratterizzazione delle terre e/o rocce provenienti dagli scavi stessi, in conformità alle indicazioni dell'art. 186 del d.lgs. 152/06.

L'ambito ricade in fascia di rispetto di pozzo per acquedotto, si applicheranno pertanto le indicazioni e divieti evidenziati all'art. 24.9 delle N.T.A.

6. OPERE DI INTERESSE PUBBLICO A CARICO DEL P.R.U. A CARATTERE PEREQUATIVO

- Attrezzatura e asservimento all'uso pubblico di area e opere per parcheggio pubblico e arredo urbano con relativo accesso.

- Adeguamento della carreggiata stradale e formazione dei marciapiedi sui lati del lotto contiguo a via A.Appiani e via Roma, secondo le indicazioni della scheda progetto, con cessione al comune delle relative aree.

Con la realizzazione delle opere e cessioni previste, si ritiene che l'intervento abbia dato attuazione agli standards di pertinenza, restando tuttavia a suo carico gli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

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