

P.E. N. 3 Res.

(AREA BRERA)

1.LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AMBITO

L'area ha superficie complessiva di mq. 9350, con accesso da via S. Ambrogio.

Si tratta di terreni che degradano verso il lago di Pusiano, ove è insediata casa Brera; sui lati est, sud, ovest esistono insediamenti residenziali al contorno e la ditta Brenna di cui si prevede il trasferimento.

Il terreno era in parte già inserito in zona edificabile nel PRG (res. C₂), con indice di edificabilità mc/mq. 0.60.

Sul fronte lago una parte dell'area è inclusa nel parco Valle Lambro e ricade nel sistema delle acque pluviali e lacustri nel P.T.C. del Parco e nel PRG in vigore.

Una parte dell'area, verso la sponda del lago, ricade in classe di fattibilità 4.

Gli ambiti interessati dal P.E. sono individuati in mappa cens. Bosisio Parini coi n. 381-379-382-3971-3968-3335-392-3969-3970-2912.

Si precisa che i mappali 3971-3968-3335 individuano la passeggiata a lago con pertinenze; i mappali 392-3969-2102-3970 costituiscono la sponda lago a valle della passeggiata a lago.

2. OBIETTIVO DEL PIANO ATTUATIVO

- Regolare l'edificazione di completamento, in coerenza con l'ambiente e la sensibilità del sito
- Acquisire al patrimonio comunale il sedime della passeggiata a lago e del terreno situato tra il percorso pedonale stesso ed il lago, da destinare a verde pubblico.

3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

➤ area di concentrazione edilizia:	mq.	4330
➤ area inclusa nel Parco Valle Lambro, da tutelare in conformità alle previsioni del Piano del Parco situata: a monte della passeggiata a lago	mq.	2260
➤ area da cedere al Comune per passeggiata a lago:	circa mq.	460
➤ area da cedere al Comune per verde pubblico lungo la sponda del lago:	mq.	2170
➤ area da asservire ad uso pubblico per strada e passeggiata a lago sul lato sud/ovest	mq.	<u>130</u>
	mq.	9350

Le aree incluse nel perimetro del Parco Lambro sono in parte da cedere al Comune per gli usi sopra indicati; per la rimanente parte costituiscono verde di mitigazione e saranno considerate paesaggisticamente rilevanti per la correlazione col lago.

In tali ambiti saranno mantenute e integrate le piantumazioni e la vegetazione esistenti per costituire filtro tra il lago e gli ambiti di edificazione.

Le piante ammesse saranno quelle indicate delle norme del Parco naturale Valle Lambro; con la predisposizione del PE sarà preventivamente sottoposto al parere del Parco un progetto di riqualificazione e compensazione di tale ambito in correlazione all'edificazione prevista, per definire le essenze arboree/arbustive.

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

- Volume max. edificabile afferente all'area di P.E (compreso fabbricato esistente): mc. 2600

Il volume sarà distribuito in modo uniforme nelle aree di concentrazione edilizia, integrandosi con il fabbricato esistente, evitando di interessare ambiti in classe di fattibilità 4..

- Altezza max. costruzioni: m. 6.00
- Distanza minima da confini e dai limiti del Parco Valle Lambro: m. 5,00
- Distanza minima dal ciglio strada: m. 5,00
- Distanza minima da costruzioni: m. 10,00
- Rapporto max. di copertura: 25% riferita alle aree di concentrazione edilizia.
- 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

❖ Ulteriori posti auto da localizzare all'esterno delle recinzioni:

1 posto auto/alloggio

2 posti auto /80 mq di SLP a terziario/commercio

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)

La progettazione edilizia ed urbanistica dovranno prevedere un adeguato studio del verde, da organizzare nelle aree libere, siano esse incluse nel Parco Valle

Lambro, a monte della passeggiata a lago, che situate nell'ambito di concentrazione edilizia.

Almeno il 40% dell'ambito di concentrazione edilizia sarà destinato a verde permeabile piantumato, giardino.

Sul perimetro del lotto sono ammesse le recinzioni previste dalle norme di PGT; all'interno del Parco Valle Lambro il lotto potrà essere delimitato al suo contorno con siepi autoctone (v. norme Parco e/o recinzioni trasparenti tipo reti metalliche color verde di altezza max. m. 2.00).

Non sono ammesse recinzioni all'interno dell'area di concentrazione edilizia e dell'ambito di mitigazione ambientale pertinenziale, incluso nel Parco Valle Lambro; nelle aree di concentrazione edilizia sono ammesse delimitazioni con staccionate di h. max. m. 1.00 in legno, con montanti ad interasse m. 1.50/2.00 e con due correnti orizzontali, nonché siepi di altezza max. m. 1.20 con essenze autoctone previste nelle norme del Parco naturale Valle Lambro (art. 27); i lotti da delimitare avranno superficie minima mq. 500.

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

Acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune di:

- area di verde pubblico e per passeggiata a lago lungo la sponda del lago
- asservimento ad uso pubblico delle aree di proprietà poste sul lato sud/ovest e già di fatto destinate a strada e percorsi ciclopedonali.

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. Localizzazione ambito
2. Destinazione ambiti