

**P.R.U. N. 3 Res.**  
**( VILLA ALBA, VIA A. APPIANI)**

**1. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'area ha superficie complessiva di mq. 1950 con lato ovest contiguo a via A.Appiani ed è di propr. dell'Azienda Ospedaliera di Lecco.

L'area è suddivisa in due sub-ambiti:

- Villa Alba e pertinenza, con orti
- Struttura rurale in disuso

Sul lato nord sono situati orti di terzi con alcuni baraccamenti; sul lato nord/ovest è situato un edificio recuperato con le tipologie poco coerenti col vecchio nucleo; sul lato sud esiste un fabbricato residenziale con orti pertinenziali.

Villa Alba è degradata ed inutilizzata da anni,il terreno pertinenziale è abbandonato.

La struttura rurale è abbandonata e cadente.

Sul lato est sono situati fabbricati del vecchio nucleo di Bosisio Parini.

La situazione degli immobili e consistenza, sono evidenziati nell'estratto planimetrico, allegato 1.

**2. OBIETTIVO DEL PIANO ATTUATIVO**

- Riordinare l'ambito con riorganizzazione dei volumi in coerenza con l'ambiente circostante
- Realizzare un collegamento pedonale che unisca piazza Parini e via Roma(zona antica chiesa S. Anna) con via A.Appiani, per quanto sia nella disponibilità della proprietà dell'Azienda ospedaliera.
- Creare dotazione di parcheggi di uso pubblico in prossimità del plesso scolastico.

**3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO**

L'insediamento edilizio sarà così riorganizzato:

1. recupero della struttura rurale
2. ricollocazione degli edifici esistenti nell'ambito di Villa Alba in un nuovo edificio che renda possibile l'individuazione del collegamento pedonale, pubblico tra piazza Parini e via A. Appiani.
  - ambito di recupero edilizio: mq. 80 di superficie coperta;
  - ambito di pertinenza mq. 140 circa;
  - ambito di riorganizzazione e riedificazione edilizia. mq. 1315
  - percorsi pedonali di uso pubblico (larghezza m. 2.00): mq. 205 circa
  - parcheggi di uso pubblico e disimpegno: mq. 210
  - verde di uso pubblico: mq. 80

L'organizzazione del lotto evidenziata nell'estratto planimetrico allegato è da ritenersi indicativa, fatta salva entità e fruibilità degli ambiti di uso pubblico.

L'accesso carraio al lotto sarà previsto da via A.Appiani.

Il percorso pedonale per collegare via A. Appiani a piazza Parini, a richiesta del Comune, potrà essere previsto lungo il confine sud/est del lotto.

#### **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**

- Recupero edificio rurale (contrassegnato con 3,4 nell'ambito)

Il recupero si riferisce al volume esistente, mc. 395, con contenuti adeguamenti e incrementi, per recuperare un corpo di fabbrica integrato con quello contiguo, di recente ristrutturazione; si prevede infatti che la copertura riprenda il colmo esistente lungo il confine col fabbricato contiguo posto a lato nord e che l'insieme dei due edifici abbia copertura a due falde con pari pendenza

Riorganizzazione dei fabbricati contrassegnati con 1,2, di mc. 1150 con riedificazione nell'ambito evidenziato nell'estratto planimetrico allegato.

Altezza max. costruzioni: m. 7,00

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. 25% 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.

Nei due ambiti con edificazione si osserverà:

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; è da prevedere 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 da realizzare, indicati nell'estratto planimetrico allegato che evidenzia la riorganizzazione degli ambiti, 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.**

- Attrezzatura e cessione al Comune di area per parcheggio + verde e passaggio pubblici previsti all'interno del lotto a titolo perequativo
- Corresponsione degli oneri di urbanizzazione e contributo sul C.C. per gli interventi edilizi.

Con la realizzazione delle opere e cessioni previste, si ritiene che gli interventi previsti abbiano dato attuazione agli standards di pertinenza.

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 stipula della convenzione è necessario che l'operatore edilizio acquisisca preventivamente l'autorizzazione della Soprintendenza per la demolizione e riorganizzazione dei volumi previsti, con un progetto sviluppato sulla base delle indicazioni contenute in questa scheda.

- ALLEGATI:**
1. Individuazione ambito
  2. Organizzazione e destinazione ambiti