

P.R.U. N.5 RES.
(AREA BRENNA IN LOC. S.AMBROGIO)

1. LOCALIZZAZIONE AREA

Si accede da via Eupilio e via S. Ambrogio.

L'ambito è perimetrato come evidenziato nell'estratto planimetrico allegato ed ha superficie complessiva di mq. 6950 circa.

Coerenze: a nord ovest: villa nel verde; a nord est: diramazione di via S. Ambrogio e collegamenti a passeggiata lungo la sponda del lago; a sud/est: insediamenti residenziali ed orti pertinenziali, con accesso da via S. Ambrogio; a sud ovest: sedime del valletto demaniale tombinato, residenza e capannone pertinenziale ad attività produttiva per la produzione di pallets.

E' unita al lotto una striscia di terreno lungo il valletto tombinato, ora utilizzata per accesso e parcheggi dell'attività produttiva, che raggiunge la cabina Enel situata in prossimità di via Eupilio.

2. OBIETTIVI GENERALI DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Si intende riqualificare l'ambito con la sua ristrutturazione urbanistica in modo tale da sostituire le strutture produttive con nuova residenza.

Si vuole così eliminare l'interferenza molesta, più volte segnalata, tra residenza con l'attività di stampaggio e forgiatura esercitata dalla ditta ivi insediata.

L'intervento è anche occasione per adeguare l'accessibilità al lotto e per dare continuità alla "passeggiata a lago", fino a raggiungere via Eupilio e l'abitato di Garbagnate Rota.

3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

L'area sarà così organizzata:

1. Ambito per l'edificazione a residenza	mq.	5.260
2. Aree per parcheggi di uso pubblico e arredo urbano	mq.	430
2. Aree per viabilità di accesso e percorso pedonale asservite ad uso pubblico	mq.	930
3.		
4. Area da cedere al Comune per viabilità	mq.	340
	mq.	6.960

4. MODALITA' DI INTERVENTO

Si opera con un unico piano attuativo convenzionato, per regolare obiettivi e finalità dell'intervento, osservando le indicazioni che seguono:

4.1. PARAMETRI EDILIZI

Volume edificabile: max mc. 10.500

Superficie copribile max. mq. 1.600

Distanza minima tra fabbricati m. 10,00

Distanza minima da confini, da strade, da aree e percorsi di uso pubblico: m. 5,00

Altezza massima: m. 9,00

Nella fascia di larghezza m. 40,00, misurata rispetto al confine nord ovest, l'altezza massima sarà ridotta a m. 6.00.

- Obbligo di copertura a falde piane, con pendenza ricompresa tra il 30 e 40 per cento; altezza media sottotetto non superiore a m. 1.50, altezza massima sottotetto: m. 2.50. Il sottotetto è costituito dallo spazio tra intradosso copertura ultimo piano abitabile e intradosso falde di copertura (spessore massimo pacchetto di copertura, compreso travetti in legno e/o soletta: cm. 40)
- Dotazione parcheggi pertinenziali: 1 mq/10 mc. con minimo di due box o posto auto interrato per ogni alloggio o unità immobiliare con presenza di persone; corselli e box pertinenziali saranno interrati ed accessibili con non più di due rampe

Il rapporto tra la superficie computata a parcheggio e quella dei posti auto sarà non superiore a 2.20;

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.

4.2. DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA E DELLE COSTRUZIONI

Residenza e usi compatibili per la residenza.

Sono ammessi: alloggi per abitazione, uffici professionali e di rappresentanza, attività di servizio alla residenza che non provochino alla stessa molestia o disturbi (es.: acconciature, estetica, odontotecnico, dentista e attività similari).

Non sono ammessi: attività commerciali aperte al pubblico, attività di allevamento e/o alloggiamento di animali, attività produttiva in genere, pubblici esercizi.

4.3. ORGANIZZAZIONE DELL'INTERVENTO E MITIGAZIONI AMBIENTALI

Per ordine ambientale, nell'inserimento degli edifici nel lotto di seguiranno sostanzialmente orientamenti e allineamenti paralleli e perpendicolari a quelli delle costruzioni esistenti nelle immediate contiguità sul lato est, nonché il confine lato sud/ovest con costruzioni lungo il confine.

Particolare cura sarà osservata nello studio del verde pertinenziale alle costruzioni; saranno evitate scarpate con eccessiva pendenza; le incisioni nel terreno saranno contenute in quanto strettamente necessario per creare accessi, aperture di ventilazione ed uscite di sicurezza ai box e manufatti tecnologici interrati.

Nello studio del verde si prevederanno, oltre al prato verde, alberi autoctoni per creare macchie verdi diffuse nel lotto ed al contorno delle costruzioni, quale arredo e mitigazione ambientale.

Per realizzare l'intervento è necessario controllare, analizzare ed eventualmente bonificare il sottosuolo, già adibito all'attività produttiva.

Gli alloggi e/o unità immobiliari con permanenza di persone, avranno superficie utile minima di mq. 50 (al netto di pertinenze o accessori non abitabili posti a piani diversi rispetto a quello dell'alloggio).

Nei parcheggi di uso pubblico saranno creati isolotti o aiuole di verde, con cordoli in pietra.

I percorsi pedonali di uso pubblico saranno pavimentati con cubetti di pietra con lati di dimensione minima cm. 8.

Parcheggi e percorsi di uso pubblico saranno dotati di caditoie, tombinature, illuminazione.

Gli allargamenti stradali ed i corselli di manovra o accesso di uso pubblico, saranno pavimentati in conglomerato bituminoso; i parcheggi avranno pavimentazione in masselli autobloccanti delimitati da cordoli in pietra e dalle recinzioni.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle norme dello strumento urbanistico comunale, nonché al Regolamento Locale di igiene ed alle specifiche normative relative alle costruzioni ed alla loro sicurezza e funzionalità.

4.4. OPERE A CARICO DELL'INTERVENTO A TITOLO PEREQUATIVO

1. Adeguamento del collegamento viario per l'accesso al lato nord/est del lotto, da via S. Ambrogio.
2. Cessione al comune delle aree di proprietà interessate dalla viabilità per l'accesso da via S. Ambrogio; le aree di proprietà di terzi di superficie mq. 60 circa, necessarie per l'adeguamento dello sbocco viario su via S. Ambrogio, saranno acquisite con il concorso dell'Amministrazione Comunale, che attuerà procedure ed atti amministrativi necessari per avere la disponibilità dei terreni il cui onere di acquisizione sarà a carico del Piano Attuativo.
3. Asservimento a uso pubblico con atto trascritto, delle aree interessate dai parcheggi, percorso pedonale ed accesso da via Eupilio lato sud previsti per l'utilizzo pubblico.
4. Realizzazione dei parcheggi, percorsi pedonali e viabilità lato sud di uso pubblico, come da schema planimetrico allegato.
5. Manutenzione di parcheggi di uso pubblico, percorso pedonale e strada di accesso di uso pubblico sul lato sud, ivi compreso l'impianto di illuminazione e la formazione di n. 3 griglie di ispezione sul Rio Camp Lung o Fosso della Fontana tombinato nella strada di accesso lato sud
6. Allacciamento delle nuove costruzioni alle reti tecnologiche e scarichi esistenti, in conformità alla normativa esistente, previo intese con società ed Enti erogatori e gestori dei singoli servizi.
7. Obbligo di controllo ed eventuale bonifica del sottosuolo, già adibito all'attività produttiva.

Con la realizzazione delle opere e cessioni previste, si ritiene che l'intervento abbia dato attuazione agli standards di pertinenza, restando 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. Localizzazione ambito
 2. Suddivisione ambiti