

P.R.U. N. 7 RES.

(VIA S.GIUSEPPE)

1. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'intervento ricade in un ambito di proprietà comunale di superficie complessiva mq. 2.045.

Nell'area esistono:

- la struttura della ex scuola media in disuso di volume mc. 3990
- parcheggi e verde di uso pubblico.

Il lotto è situato nelle immediate contiguità della scuola materna e del vecchio nucleo di Garbagnate Rota. L'ambito interessato dalla ristrutturazione ha fronte sulla viabilità comunale (via S.Giuseppe); sul lato sud confina con pertinenze di fabbricati residenziali di proprietà comunale, sul lato ovest confina con scuola materna e pertinenze.

Il terreno degrada verso nord/ovest ove raggiunge l'incrocio della via Eupilio con via S. Giuseppe, con un dislivello massimo di mc. 8.80 circa.

2. OBIETTIVI DEL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Il Comune intende riorganizzare l'ambito; in particolare si prevede:

- la formazione della piazza di Garbagnate Rota
- l'acquisizione di risorse per facilitare l'acquisizione di Casa Francesco o per iniziative programmate col PGT
- l'adeguamento della via S.Giuseppe nel tratto tra il vecchio nucleo e l'incrocio con via don Monza-

3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

La piazza con le sue pertinenze avrà superficie complessiva di mq. 860; la piazza si aprirà verso il vecchio nucleo (via S.Giuseppe) e sarà orientata con allineamenti perpendicolari e paralleli a via S. Giuseppe nel tratto contiguo.

L'area da organizzare sarà così suddivisa:

- area di concentrazione edilizia: mq. 1090
- area di uso pubblico lungo via S. Giuseppe: mq. 860(piazza e parcheggio)
- marciapiede e percorso pedonale lungo via S.Giuseppe: mq. 95
mq. 2045
- verde di uso pubblico: mq. 1760

Presso l'edificio esistente la carreggiata di via S.Giuseppe sarà allargata fino a m. 6.00; lungo la carreggiata si prevede un nuovo marciapiede di larghezza m. 1.50 che si unirà alla piazza ed ai percorsi e piste ciclopedonali presso l'incrocio tra via don Monza, via Eupilio, via S. Giuseppe.

I nuovi volumi saranno distribuiti nell'area tenendo conto degli allineamenti al contorno della piazza.

Il lato sud della piazza sarà chiuso dal vecchio nucleo, ridisegnando la recinzione esistente, che non dovrà costituire barriera tra lo spazio di uso pubblico e quello pertinenziale ai fabbricati residenziali di proprietà comunale, ove peraltro sono situati alcuni ambienti per servizi di interesse pubblico; verso via S. Giuseppe il fronte dello spazio pubblico sarà completamente libero ed aperto, dotato di parapetto a protezione rispetto al dislivello verso la strada.

Lo schema di organizzazione del lotto dà comunque una indicazione per quanto riguarda i parcheggi da ricavare nel lotto e il verde di mitigazione piantumato.

Dalla scheda progetto si possono altresì desumere l'entità dei singoli ambiti da regolare con la convenzione di attuazione del piano.

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: mc. 3990

Altezza max. costruzioni: m. 9.50 (tre piani fuori terra)

- 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, al netto di balconi e accessori: mq. 50 (Slp)
- Rapporto di copertura: max. 30% rispetto all'area del lotto pertinenziale all'edificazione.
- 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 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)

La formazione della piazza, con possibilità di parcheggi pubblici e dei parcheggi di uso pubblico lungo via S. Giuseppe, surrogano all'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.

6. OPERE DI INTERESSE PUBBLICO DA REALIZZARE COL P.R.U. ED ONERI A CARICO DEL P.R.U.

- Attrezzatura di area e opere per piazza e parcheggio pubblico con arredo urbano
- Adeguamento della carreggiata stradale e formazione del marciapiede e parcheggio sul lato del lotto contiguo a via S.Giuseppe, secondo lo schema evidenziato nella scheda progetto

Con la realizzazione delle opere e ambiti di uso pubblico previsti, 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, con scomputo dei costi per l'organizzazione e arredo della piazza (demolizioni e murature al contorno a carico P.R.U.)

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 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. Organizzazione indicativa lotto