

P.R.U. N. 8 Res
(VIA IV NOVEMBRE N. 36)

1. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE AREA

Il lotto è situato in via IV Novembre n. 36

Si tratta di complesso ad uso produttivo con terziario e residenza, contiguo al vecchio nucleo ed inserito nella cortina edilizia di via IV Novembre.

Il complesso edilizio ha la seguente consistenza:

superficie indicativa del lotto:	mq.	2920		
contrassegno edificio	superficie coperta	altezza	volume	
1 –residenza e terziario				
21*9.50=	mq. 199.50			
12*8.00=	mq. 96.00			
2.00*6.00=	mq. 12.00			
10.00*4.50=	mq. <u>45.00</u>			
	mq. 352.50	m. 7.00	mc. 2467.50	
2 -produttivo				
42*10.00=	mq. 420.00			
6.00*3.00=	mq. <u>18.00</u>			
	mq. 438.00	m. 4.50	mc. 1971.00	
3 –produttivo				
23.00*8.50=	mq. 195.50			
29.00*14.00=	mq. <u>406.00</u>			
	mq. 601.50	m. 6.50	mc. 3909.75	
4 –produttivo				
25.00*15.50=	mq. 387.50	m. 4.50	mc. 1743.75	
5 –residenza e terziario				
17*7.00=	mq. 119.00			
18*8.00=	mq. <u>144.00</u>			
	mq. 263.00	m. 8.70	mc. 2.288,10	
6 – terziario				
11.50*17.50=	mq. <u>201.25</u>	m. 4.50	mc. <u>905.65</u>	
	mq. 2243.75		mc. 13.285,75	
PER ARROTONDAM.	mq. 2240.00		mc. 13.280,00	

Lungo la via pubblica sono situati gli insediamenti a residenza e terziario di servizio, contrassegnati con n. 1-5-6 nell'estratto planimetrico allegato.

Verso la Valloggia, i corpi di fabbrica 2-3-4 sono utilizzati ad uso produttivo.

Il lotto è così coerenziato:

a nord: via 4 Novembre; a est: sedime valletto Valloggia oltre il quale sono situati gli insediamenti artigianali del PIP; a sud: versante del dosso Valloggia, Campella; a ovest: insediamenti e cortile di vecchio nucleo.

2. OBIETTIVI DEL PIANO

- Eliminazione interferenza tra residenza ed attività produttiva
- Riordino dei volumi già destinati a residenza, terziario e commercio
- Riorganizzazione urbanistica del comparto con la trasformazione in residenza ed usi compatibili dei volumi produttivi
- Recupero del sentiero e dello scolo della Valloggia al piede del versante posto a sud, con valorizzazione della naturalità dei luoghi contigui.

3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

I volumi da trasformare sono contrassegnati nella situazione di fatto con i n. 2-3-4.

contrassegno edificio	sup.cop.. (mq)		volume (mc.)	
	esistente	progetto	esistente	progetto
2	438.00		1.971,00	
3	601.50		3.909,75	
4	387.50		1.743,75	
	1.427.00	900.00	7.624,50	7.600,00

In allegato si dà una indicazione sulla organizzazione dei volumi per evidenziare il carattere dell'intervento ipotizzato, che sarà meglio definito nella fase progettuale.

Il piano terra della nuova edificazione, a trasformazione dei corpi di fabbrica contrassegnati con 2-3-4, sarà esclusivamente destinato a box ed accessori pertinenziali alle unità immobiliari incluse del PRU.

Il volume attribuito a box, compreso soletta di copertura e volumi tecnici sarà pertanto di mc. 2.400,00; quello attribuito alla residenza sovrastante sarà di mc. 5.200,00.

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: a residenza e terziario: mc. 5.200

a box e accessori: mc. 2.400

- Altezza max. costruzioni: m. 9,00.
Lungo i confini di proprietà l'altezza dei nuovi edifici non dovrà tuttavia superare quella degli edifici esistenti.
- 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)
- Superficie coperta max. degli edifici da ricollocare: mq. 900.
- 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 nuovi alloggi a residenza

3 posti auto ogni 80 mq. di Slp per nuove 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)

Per la particolare conformazione del lotto non si prevede l'obbligo di parcheggi esterni, diversamente previsto.

Il sottosuolo dell'ambito già interessato dall'attività produttiva e destinato alla nuova edificazione, sarà controllato, analizzato ed eventualmente bonificato.

Gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione, riorganizzazione funzionale, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, sono subordinati all'approvazione del piano di recupero ed alla sottoscrizione della convenzione attuativa del P.R. stesso. Sono ammessi senza piano di recupero gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Per le attività commerciali e a terziario esistenti sono tuttavia ammessi, senza piano di recupero, adeguamenti di ampliamenti della destinazione d'uso, limitatamente ad una nuova superficie massima di mq. 70.00 e volume max. mc. 250 per ogni unità", nell'ambito di porzioni di edificio esistenti

6. INDICAZIONI DI CARATTERE TIPOLOGICO AMBIENTALE

Sarà recuperato e mantenuto l'impianto con corte comune e con aree di uso comune al contorno (lati sud ed est).

Corte e aree comuni al contorno manterranno la loro unitarietà nell'aspetto e nella fruizione, evitando recinzioni e/o manufatti di separazione.

Le tipologie edilizie ammesse sono quelle dei vecchi nuclei; in particolare si prevederanno prospetti, gronde e coperture nelle forme lineari tradizionali, evitando ai livelli superiori emergenze e sporgenze non coerenti con le caratteristiche prevalenti degli edifici nel vecchio nucleo.

Il piano terra dei nuovi edifici sarà destinato a box ed accessori per gli alloggi.

A piano terra saranno ricavati androni comuni per l'accesso al cortile interno e per accedere alle aree pertinenziali poste sul lato sud ed est.

Nei regolamenti condominiali sarà richiamato l'obbligo di mantenere le aree pertinenziali condominiali libere da cose e mezzi immobili e mobili; sono fatte salve aree di carico e scarico ben regolamentate a favore di tutti i condomini ed eventuali modeste opere di arredo previo specifica autorizzazione paesaggistica del Comune che ne deve valutare con particolare attenzione l'inserimento ambientale nel contesto.

Le coperture saranno a falde con manto in coppi di laterizio anticato.

7. OPERE DI INTERESSE PUBBLICO A CARICO DEL P.R.U. A TITOLO PEREQUATIVO

- Realizzazione di n. 2 griglie ispezionabili sulla parte di roggia Valloggia tombinata nell'ambito di intervento
- Recupero del sentiero contiguo posto sul lato sud del lotto di intervento, col suo prolungamento a sud del PIP ed a valle del versante, collegando la strada della Valloggia alla strada di campagna che si unisce a via Brianza in prossimità dell'incrocio con via Cercè; col percorso pedonale si evidenzierà anche il corso d'acqua della Valloggia nella sua naturalità, lungo il confine sud del PIP
- Monetizzazione degli standards afferenti alla nuova edificazione
- Pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

In alternativa alla monetizzazione degli standards il comune di Bosisio potrà richiedere la cessione di aree sul versante della Valloggia, nella disponibilità della ditta proprietaria. Con la realizzazione della nuova edificazione dovrà essere controllato ed eventualmente bonificato il sottosuolo già adibito all'attività produttiva.

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. Organizzazione lotto