

P.R.U. N. 10 Res.

(AREA BFE SPA)

1. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE AMBITO

L'ambito è situato in via Al Lago (loc. Garbagnate Rota) ed ha superficie di mq. 14960.

Sull'area è insediata un'industria per la forgiatura di componenti in acciaio, che si trova in conflitto con la residenza circostante.

Sull'area le strutture produttive hanno la seguente consistenza:

capannoni	mc.	23.440
abitazione/ufficio	mc.	<u>900</u>
	mc.	24.340

Il lotto è così coerenziato: a nord terreni agricoli, a est insediamenti residenziali, a sud via Al Lago con insediamenti residenziali, a ovest terreni contigui alla sponda del lago.

2. OBIETTIVO DEL PIANO

Si vuole orientare la programmazione dell'azienda verso il trasferimento dell'unità produttiva e la riconversione dell'area, per omogeneizzare il contesto urbanistico ed eliminare l'interferenza con la residenza.

Col piano attuativo si realizzerà un parcheggio di uso pubblico a servizio dell'ambito e della zona circostante, funzionale anche a facilitare l'accesso alla passeggiata a lago in previsione.

Col piano attuativo si prevederà altresì la realizzazione del tratto di "passeggiata a lago" antistante, fronte lago, ed il collegamento con via Al Lago.

3. ORGANIZZAZIONE DEL LOTTO

L'area viene così suddivisa:

➤ per adeguamento viario e marciapiede lungo via al Lago (diramazione via Eupilio)	mq.	200
➤ per parcheggi di uso pubblico:	mq.	1.000
➤ aree per concentrazione edilizia:	mq.	8.890
➤ aree a verde di integrazione ambientale	mq.	2.870
➤ aree di verde pubblico con inserito passeggiata a lago	mq.	<u>2.000</u>
	totale	mq. 14.960

La suddivisione del lotto è evidenziata indicativamente nella scheda allegata.

I volumi esistenti saranno rimossi e sostituiti con una nuova organizzazione del lotto.

Il verde di integrazione ambientale avrà funzione di compensazione fronte lago e sarà oggetto di un progetto di riqualificazione vegetale da concordare preventivamente col parco con progetto da sottoporre al suo parere; la

riqualificazione dell'area, come sopra definita, sarà attuata con il piano di riorganizzazione urbanistica.

La fascia lungo la sponda del lago di uso pubblico, di profondità minima m. 20,00 rispetto alla sponda stessa, sarà mantenuta libera; in questa fascia non sono ammesse recinzioni né urbanizzazioni, fatta salva la prevista "passeggiata a lago" la cui realizzazione si atterrà alla normativa di gestione del Parco Valle Lambro con progetto da sottoporre al parere obbligatorio del parco stesso.

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. 12620

- Altezza max. costruzioni: m. 9.00 (nella fascia di larghezza m. 35.00 e lunghezza m. 100,00 circa, posta tra m. 55.0 e m. 90.00 rispetto alla sponda lago, l'altezza massima sarà limitata a m. 6,50
- 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)
- Formazione di passeggiata a lago nel tratto antistante al lotto di intervento e collegamento con via Al Lago
- Rapporto di copertura: max. 25% rispetto all'area di concentrazione edilizia.
- Dal confine nord/ovest dell'ambito di concentrazione (verso lago), (confine del Parco) ,l'edificazione sarà arretrata di minimo m. 10.00
- 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)

All'esterno delle recinzioni saranno lasciati ulteriori posti auto in ragione di uno/alloggio, a servizio della nuova edificazione.

Il sottosuolo dell'ambito già interessato dall'attività produttiva sarà controllato, analizzato e bonificato.

Nell'ambito interno alla perimetrazione del Parco Valle Lambro non sono ammesse recinzioni, né manufatti in muratura.

6. OPERE DI INTERESSE PUBBLICO A CARICO DEL P.R.U. A CARATTERE PEREQUATIVO

- Attrezzatura e cessione al Comune di area e opere per parcheggio pubblico e arredo urbano con relativo accesso, lungo via al Lago (dir. via Eupilio) secondo le indicazioni della scheda progetto
- Adeguamento della carreggiata stradale e formazione dei marciapiedi sul lato contiguo al lotto, con cessione al Comune delle relative aree e di quelle eventualmente già occupate dalla sede stradale
- Formazione di pista ciclopedonale lungo la sponda del lago, di larghezza m. 2,50, completa di collegamenti con via Al Lago e cessione al Comune sia della pista che del verde pubblico contiguo alla pista stessa.

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. Individuazione ambito
2. destinazione ambiti
3. Organizzazione lotto

Quale norma transitoria si specifica che il lotto e gli immobili sono subordinati alla riorganizzazione urbanistica ed edilizia, con la cessazione o col trasferimento dell'attività produttiva attualmente esercitata nelle strutture esistenti.

Nel periodo transitorio negli edifici esistenti e nelle aree pertinenziali potranno essere effettuati interventi di manutenzione per assicurare idoneità e sicurezza alle strutture ed all'attività produttiva