

P.R.U. N. 6 RES. + TERZIARIO

(AREA BECCALLI RITA)

1. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area ha superficie complessiva di circa mq. 16.400 con fronte lungo via Eupilio/lato est e con fronte lago (lato nord).

Il lotto è interessato da costruzioni ad uso produttivo in parte degradate.

2. OBIETTIVO DEL PIANO ATTUATIVO

- Riordinare l'area con demolizione e riorganizzazione dei volumi per riqualificare l'interrelazione tra il sistema urbano edificato ed il lago
- Realizzare un tratto di passeggiata a lago, con fasce di verde pubblico contiguo.

3. ORGANIZZAZIONE LOTTO

I volumi esistenti saranno rimossi per rendere possibile una ricomposizione urbanistica del lotto più coerente con l'ambiente e la sponda del lago.

La darsena, situata nell'angolo sud/ovest del lotto sarà conservata e ceduta al comune con la convenzione attuativa.

Sarà previsto un solo accesso al lotto che si collegherà alla rotatoria di via Eupilio; la viabilità interna sarà organizzata in modo tale da poter disimpegnare anche i terreni posti a sud del lotto.

Lungo la sponda del lago sarà realizzata la "passeggiata" di larghezza m. 2,50, inserita in una fascia di verde di uso pubblico.

Presso la darsena la passeggiata sarà localizzata a monte del manufatto esistente

Dalla viabilità, parcheggi e aree di uso pubblico da ricavare all'interno del lotto sarà previsto il collegamento alla passeggiata a lago.

Lungo il lato sud sarà realizzata una fascia di verde piantumato, di mitigazione ambientale, nella parte verso il lago, più prossima agli insediamenti produttivi esistenti.

Viene predisposto un estratto planimetrico con valore solo indicativo per evidenziare gli obiettivi da raggiungere con la riorganizzazione del lotto, da cui risulta:

* ambito per ricomposizione edilizia:	mq.	9.780
* standards di uso pubblico (verde-parcheggi)	mq.	3.700
* area per viabilità di accesso e disimpegno:	mq.	1.900
* area da cedere al Comune per viabilità (rotatoria)	mq.	250
* verde di mitigazione:	mq.	<u>770</u>
TOTALE	mq.	16.400

La fascia lungo la sponda del lago destinata ad uso pubblico e di profondità 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. L’area di mitigazione ambientale sarà piantumata con essenze arboree e arbustive da concordare con il Parco Valle Lambro, mediante progetto da sottoporre alla sua approvazione.

4. DESTINAZIONE

Nei fabbricati di nuova edificazione si prevede l’uso a residenza, commercio, attività di servizio compatibile con la residenza, uffici professionali, attività di servizio alla residenza, uffici, spazi espositivi e commerciali, palestre, ristorazione e simili.

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

La riorganizzazione edilizia e riedificazione osserverà le seguenti indicazioni e criteri:

- a- Nella fascia di profondità da ml. 30,00 a ml. 50,00 misurata dalla muratura esistente lungo la sponda del lago, saranno localizzabili fabbricati con tipologia di villette, altezza massima m. 4,00, rapporto massimo di copertura 25%.
- b- Nella fascia con distanza minima da ml. 50,00 a ml. 85,00 dalla recinzione esistente lungo la sponda del lago, i fabbricati avranno altezza max. m. 6,50 (due piani fuori terra), rapporto massimo di copertura non superiore al 30%.
- c- Negli altri lotti più a monte, a distanza maggiore di ml. 90,00 dalla recinzione situata lungo la sponda del lago, fino a raggiungere il limite verso via Eupilio dell’ambito di ricomposizione edilizia, sono insediabili nuovi edifici con altezza max: m. 9,00 e con rapporto massimo di copertura: 30%.

In generale si osserveranno anche le seguenti indicazioni:

- Volume massimo complessivo da riedificare: mc. 15000
- Distanza minima da confini: m. 5,00
- Distanza minima dalla perimetrazione del limite Parco Valle Lambro: m. 5,00, fatte salve le aree di mitigazione

- 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)
- Si localizzerà all'esterno degli insediamenti piazzola, integrata nell'ambiente e facilmente accessibile, per agevolare la raccolta R.U.; nei complessi condominiali si realizzerà anche locale ventilato per i contenitori della raccolta dei R.U. separati.

Dotazione minima parcheggi privati per: residenza l. 122/89 (1 mq/10 mc)
 commercio terziario 100% Slp

con obbligo di: 2 posti auto e/o box 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. 2.90*5.00); si tratta di parcheggi da localizzare in conformità alle N.T.A. del Piano delle Regole oltre ai parcheggi di uso pubblico e standards previsti nella scheda progetto.

L'area a verde di mitigazione sarà piantumata con essenze autoctone previste nelle norme del Piano del Parco naturale Valle Lambro oltre a morus alba (gelso), morus nigra (gelso nero), populus nigra var. italica (pioppo cipressino).

Le recinzioni ammesse nell'ambito a parco saranno costituite da siepi con essenze autoctone di altezza max. m. 1,50, staccionate di altezza max. m. 1,50 in legno, costituite da montanti ad interasse m. 1,50/2,00, correnti orizzontali in numero massimo di 3.

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, secondo le indicazioni della scheda progetto e/o con modalità equivalenti
- Realizzazione di passeggiata a lago e cessione al Comune delle aree pertinenziali e contigue, compreso darsena
- Pulizia e manutenzione della viabilità di accesso e degli ambiti a parcheggio e verde di uso pubblico da realizzare

Con la realizzazione delle opere e cessioni previste, si ritiene che l'intervento abbia dato attuazione agli standards di pertinenza, restando tuttavia 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. Ambito interessato da intervento
 2. destinazione ambiti e organizzazione lotto